

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 16 maart 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 : MS-Teams, link:

<https://teams.microsoft.com/meet/34638847609153?p=3fbAFB6n0PIhID9xoB>

Plannen met toelichting

09:30 uur : **Plan 1 – Koningsspil 13**

(20 min) De heer P. Timmermans (Timek)

10:00 uur : **Plan 2 – Steenbergsestraat 7, 9, Beursplein 1, 2, 4, 5, Moeregrebstraat 2, Bergen op**

(30 min) **Zoom en Plan 3 – Grote Markt 32**

De heer L. Weyts (architect)

10:30 uur : **Plan 4 – Engelsestraat 29**

(20 min) De heer Cloin en/of Mevrouw Pellis (architect)

Plan 1	09:30 uur
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-247697
Vorig advies	: Nog niet akkoord

Het voorstel voor het vergroten van het kantoor aan de Koningsspil 13 is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie heeft eerder aangegeven dat de voorgestelde volumeopzet in principe mogelijk is. Ook is aangegeven dat deze massaopzet ruimte biedt voor een afwijking van het Omgevingsplan, maar alleen wanneer de architectonische uitwerking overtuigend is en de gevelopzet de bijzondere positie van dit plan kan rechtvaardigen. Omdat dit project een duidelijke trendsetterfunctie zal hebben binnen de omgeving, wordt een hoge ontwerp kwaliteit noodzakelijk geacht. In de huidige planuitwerking is deze kwaliteit nog onvoldoende aanwezig. De architectonische indeling en de gevelopzet spelen nog niet overtuigend in op de massaopbouw. De bovenste laag heeft een eigen uitstraling qua massa, dit dient vertaald te worden in de kozijnindeling. De voorgestelde detaillering mist de kwaliteit om de afwijkende volumedelen duidelijk van elkaar te onderscheiden. De nu beoogde gevelopzet benadrukt de hoogte eerder dan dat zij deze verzacht. Een sterkere uitwerking, bijvoorbeeld door gedeeltelijk te kiezen voor transparante/glazen invullingen en een meer uitgesproken gevelpartij kunnen een start zijn om het gebouw betekenisvol en herkenbaar te maken. De commissie ziet een aangepast voorstel, waarin deze architectonische heroverwegingen zijn verwerkt, graag tegemoet.

Plan 2	10:00 uur
Zaaknr	: OW/2026/193
Omschrijving Project	: Het aanpassen van de kleurstellingen van panden rondom het Beursplein
Locatie	: Steenbergsestraat 7, 9, Beursplein 1, 2, 4, 5, Moeregrebstraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-244543

Plan 3	
Zaaknr	: OW/2025/1175
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een hekwerk, het renoveren en aanpassen van het kleurenschema
Locatie	: Grote Markt 32, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-247714
Vorig advies	: Akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een hekwerk en aanpassen van de kleurstelling van theater "De Maagd" is opnieuw in de vergadering besproken. Eerder was het voorstel al positief geadviseerd. Nu is de definitieve aanvraag inclusief een schadetekening ingediend. Waarschijnlijk dat na inmeting de exacte schade,

wanneer de steiger staat, pas in beeld gebracht zal kunnen worden. De commissie is van mening dat met het voorliggende plan er op een goede wijze is gereageerd op de eerdere bemerkingen van de commissie. De aanvraag als ingediend is akkoord, voldoet aan redelijke eisen en de monumentale waarden worden voldoende gerespecteerd. De commissie gaat er daarbij vanuit dat er alleen gewerkt zal worden conform de ERM richtlijnen.

De commissie vraagt het Rapport van de Monumentenwacht nog te mogen ontvangen voor de dossiervorming. En te zijner tijd, wanneer de exacte schade bekend is, wordt een daarop aangepaste werkbeschrijving nog tegemoet gezien.

Plan 4	10:30 uur
Zaaknr	: OW/2025/1287
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakterras
Locatie	: Engelsestraat 29, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-200687
Vorig advies	: Niet akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een dakterras in (een gedeelte van) de kap van het Rijksmonumentale pand aan de Engelsestraat 29 gelegen in het beschermde stadsgezicht is in de vergadering besproken met de architect. De architect geeft aan dat het op dit moment slechts gaat om een eerste verkenning van mogelijke opties. De commissie beschouwt de voorgestelde ingreep als te fors voor een rijksmonument in het beschermd stadsgezicht, en gaat hiermee niet akkoord. Het betreft een te grote aantasting van de bestaande bebouwing, bestaande uit een hoofdmassa met daarachter een dwarsbouw, beide onder een eenduidig zadeldak.

Het feit dat het pand al beschikt over een, zij het bescheiden, buitenruimte op de begane grond maakt dat een ingreep in de kap minder vanzelfsprekend en noodzakelijk wordt gevonden. Tijdens het overleg is gesuggereerd om, in plaats van sloop van de kap en het volledig openen van het dak, een loggia-opzet – ondergeschikt aan het dakvlak – te onderzoeken. Daarbij blijft de kap behouden en ontstaat slechts een bescheiden opening in het dak. Een loggia kan een optie zijn, mits deze ondergeschikt blijft aan het dakvlak: maximaal een derde van het dak, tussen de spanten, en bescheiden van opzet.

Plan 5	11:00 uur (toelichting stedenbouw)
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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-247434
Vorig advies	: Aanhouden

Voorstel toegelicht door de stedenbouwkundige. Blijkbaar speelt dit initiatief al een tijd en er is ook al een kinderprijsvraag inclusief prijswinnaar bekend gemaakt. Op basis daarvan is nu een voorstel gemaakt. Voor de commissie is het de allereerste keer dat zij erover wordt geïnformeerd. Het initiatief is bijzonder en wordt zeker gewaardeerd. Het plein wordt mogelijk interessanter voor kinderen. Eerste vraag van de commissie is of dit plein geschikt is voor dit type speeltoestel. Het is een op zichzelf staand element dat weinig verbinding heeft met het plein en zijn karakter. Daarnaast ontbreekt het aan enige afstemming op de specifieke plek binnen het beschermde gezicht. Ook de vrij forse hoogte (+ 5m.) wordt als te hoog beoordeeld. Eigenlijk is het toestel als

beoogd hier niet passend. Overleg hierover, zeker gezien het al gelopen traject, wordt voorgesteld. De commissie houdt haar advisering aan. Er worden enkele voorbeelden gedeeld van 'open-end' kunstwerk/ speeltoestellen op vergelijkbare locaties.

Plan 6

Zaaknr	: OW/2024/932
Omschrijving Project	: Het realiseren van 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-247729
Vorig advies	: Aanhouden

De visie voor de aanpak van het realiseren van 4 appartementen aan de Zuivelstraat 26, een rijksmonument dat binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van Bergen op Zoom staat, is opnieuw in de vergadering besproken. Dit in aanwezigheid van de Erfgoed adviseur en Handhaver van de gemeente. Het vernieuwde visiedocument is in de vergadering besproken. De commissie constateert dat het eerder uitgebrachte advies kennelijk nog niet was ontvangen door de architecten, waardoor opmerkingen uit het vorige overleg nog niet meegenomen zijn. De commissie waardeert dat de uitgangspunten voor het plan helderder worden beschreven en dat in de visie richting wordt gegeven aan de wijze waarop het gebouw en de constructieve onderdelen zullen worden aangepakt. Een voorbeeld hiervan is de isolatie van de kap: isoleren lijkt mogelijk, maar de precieze wijze waarop dit kan worden uitgevoerd moet in de vervolgfase worden beoordeeld. Ook overige technische keuzes, zoals het herstellen van het houten spantbeen, het onderzoek naar de te vervangen kozijnen en de recent verbeterde brandscheidingen, moeten in de uitwerkingsfase verder onderbouwd en beoordeeld worden. De vraagstukken rond vloer sparings en voormalige trapgaten zijn echter nog onvoldoende inzichtelijk. De relatie tussen de verschillende tijdslagen en de bestaande openingen is nog niet overtuigend aangetoond.

Hoewel de visie op onderdelen de juiste richting op wijst, kan deze in de huidige vorm nog niet positief worden beoordeeld. De visie bevat nu nog te veel open einden. Ook bevat het (schets)details die nog niet op het juiste niveau van zorgvuldigheid en eenduidigheid zijn uitgewerkt. Een visie dient de uitgangspunten en principes aan te geven, beschrijven wat de bedoeling is, welke keuzes daarvoor gemaakt gaan worden en op welke wijze daarmee de waarden van het monument en de omgeving gerespecteerd worden. Het is nog geen "ontwerp" of "uitwerking" van een plan om in dit monument 4 appartementen te realiseren. De visie kan het dus doen met duidelijke beschrijvingen en eventueel een principetekening of detail.

Voor de vervolgfase na de visie, is een afzonderlijk en compleet detailboek noodzakelijk. Dit document moet alle relevante principes op een heldere manier tonen, steeds met de bestaande situatie en de beoogde nieuwe situatie naast elkaar, zodat interpretatie en zoekwerk worden voorkomen. Het gaat onder meer om kozijnbladen, ramen, gevel- en dakdetails en constructieve aansluitingen, uitgewerkt op schaal (bijv. 1:5) in horizontale en verticale doorsneden. Een detail-overzichtsblad of aanwijsblad is essentieel om inzichtelijk te maken waar elk detail zich bevindt. Pas na het visiedocument en het detailboek volgt de technische planuitwerking, waarin de concrete technische oplossingen, constructieve uitgangspunten en materialisaties volledig moeten worden uitgewerkt. Al deze onderdelen zullen bij de formele aanvraag afzonderlijk worden beoordeeld. Opgemerkt wordt dat de toezichthouder daarbij niet kan worden ingezet (zoals nu in de visie gesuggereerd). Het noodzakelijke onderzoek naar bijvoorbeeld kozijnen en ramen behoort echt tot de taak van de ontwerpers.

Zoals eerder aangegeven kan de commissie zich vinden in de hoofduitgangspunten uit de visie, zoals de hoofdopzet met vier appartementen en het behoud van kozijnen en waardevolle tijdslagen, maar de visie zelf is nog onvoldoende consistent en te beperkt onderbouwd om nu richtinggevend te kunnen zijn. Daarbij verwijst de commissie ook naar alle eerdere adviezen en specifiek die van 24 november, waarin is aangegeven welke uitwerkingen in ieder geval nog worden verwacht. De commissie ziet een heldere visie en verduidelijking van de

openstaande punten met belangstelling tegemoet.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2026/45
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakterras
Locatie	: Dubbelstraat 18, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-246427
Vorig advies	: Nog niet akkoord

Het voorstel voor het realiseren van een dakterras en een erfafscheiding op het pand aan de Dubbelstraat 18 is in de vergadering besproken. Het betreft een gemeentelijk monument gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Bergen op Zoom. De commissie kan nog niet instemmen met het plan in de huidige vorm. De positionering, materiaalkeuze en detaillering voldoen niet aan de uitgangspunten zoals die gelden voor bouwen bij een monument en binnen het beschermde gezicht. Het dakraam aan de voorzijde wordt hier mogelijk geacht. De balustrade dient echter zowel aan de zij- als achterzijde duidelijk afstand te houden tot de dakrand. Het terugplaatsen van minimaal één meter wordt noodzakelijk geacht. De gesloten en hoge erfafscheiding aan de achterzijde wordt hier ongewenst gevonden. Deze komt te opvallend en beeldverstorend over en heeft te veel een "achtertuin" karakter hetgeen hier niet logisch en passend is. Hoge schermen horen niet thuis op deze plek. Een lager hekwerk, donker gemoffeld en minimaal één meter terugliggend vanaf de dakrand, is slechts voorstelbaar. Het toepassen van kunststof kozijnen en volkernbeplating voor de dakkapel wordt hier niet akkoord bevonden. Houten kozijnen en een zinken bekleding, evt. houten delen, worden hier beter passend gevonden, mits zorgvuldig gedetailleerd. Een traditioneel opgebouwd en ingetogen beeld is uitgangspunt. De commissie ziet een aangepast en aangevuld voorstel met maatvoering, materiaalkeuzes en detailuitwerking graag tegemoet.

Plan 8

Zaaknr	: OW/2025/1265
Omschrijving Project	: Het legaliseren van de handelsreclame
Locatie	: Wouwsestraat 11, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-198371
Vorig 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 9

Zaaknr	: OW/2025/274
Omschrijving Project	: Het legaliseren van de dakopbouw
Locatie	: Antwerpsestraat 27, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen

Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-243133
Vorig advies	: Aanhouden

De commissie merkt op dat de tekeningen niet overeenkomen met de bestaande situatie zoals deze te zien is op de luchtfoto. De commissie verzoekt deze eerst in overeenstemming te brengen voordat zij tot advisering over kan gaan. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 10

Zaaknr	: OW/2025/911
Omschrijving Project	: Het wijzigen van atelierruimte in woonruimte
Locatie	: Sint Antoniusstraat 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-242683

Plan 11

Zaaknr	: OW/2026/207
Omschrijving Project	: Het vernieuwen van twee bestaande onderwijsgebouwen
Locatie	: Burgemeester Blomlaan 2, Kardinaal de Jonglaan 10, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-244991
Vorig advies	: Op hoofdlijnen akkoord

Het voorstel voor het verbouwen van twee bestaande schoolgebouwen (IKC Kiemkade) aan de Burgemeester Blomlaan en de Kardinaal de Jonglaan zijn in de vergadering besproken met en toegelicht door de architecten. Toelichting: Het plan betreft de samenvoeging van een medisch kinderdagverblijf, een regulier kinderdagverblijf en een basisschool (onder- en bovenbouw) tot één schoolgebouw. De huidige situatie kent een ratjetoe aan bouwstijlen en materialen (beton, metaal, enz.), waardoor het geheel nu oogt als een optelsom van losse gebeurtenissen. Het doel is om meer samenhang te creëren, zowel in architectuur als in uitstraling. De gevels worden volledig vernieuwd met een open houten lattenstructuur in verschillende breedtes. Zonwering en waterkering worden geïntegreerd in de detaillering om vervuiling te voorkomen. Daktrimmen worden vermeden. De entree en aula krijgen een bekleding van Cedraal leien (natuurvezelplaat), wat zorgt voor een visuele onderbreking en accentuering van deze delen. De groene plint loopt rondom het gebouw en draagt bij aan een zachtere overgang tussen gebouw en maaiveld. De blokkerige volumes worden visueel samengebracht door dakranden die naar de hoeken oplopen.

Het linker gebouwdeel krijgt een eenduidige structuur en wordt als één volume leesbaar. Het rechter gebouwdeel wordt compacter door het dichtzetten van tussenruimtes tussen de “doosjes”, die functioneel worden benut. Enkele ondergeschikte bouwdelen zullen worden verwijderd en ook de noodlokalen verdwijnen. De buitenruimte, al ingericht met natuurplekken, blijft behouden.

De commissie reageert positief op de toelichting en het ontwerp van de beide scholen. Het plan biedt een solide basis voor een samenhangend en toekomstbestendig schoolgebouw waarin de verschillende functies op natuurlijke wijze samenkomen. De voorgestelde zachtere landing van het gebouw met de groene invulling van de

gevel heeft aandacht voor de overgang naar het maaiveld. Nb. Respect van de kinderen voor groen is onderdeel van de schoolopleiding. Bij de aula wordt geadviseerd om naast screens ook een luifel te overwegen om de hoogte visueel te breken naast de zonwerende functie. De architect geeft aan daar ook over te hebben gedacht om op die manier mogelijk nog een extra buitenschoolruimte te kunnen creëren. Bemonstering van materialen en kleuren wordt opgevraagd, evenals verdere uitwerking van installaties zoals zonnepanelen en installatie-units. Verdere uitwerking incl. detaillering wordt tegemoet gezien.

Plan 12

Zaaknr : OW/2026/254
Omschrijving Project : Het bouwen van een woning
Locatie : Kadastraal Perceel F nr. 10771 (kavel 8),
toekomstig adres Sportlaan 29 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-245407

Plan 13

Zaaknr : OW/2026/186
Omschrijving Project : Het bouwen van een woning
Locatie : Koekoeksbloem kavel 2, kadastraal perceel F 10864, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-247244

Plan 14

Zaaknr : OW/2026/225
Omschrijving Project : Het ophogen van de schutting en vervangen van de poort
Locatie : Zandstraat 156, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-242333

Plan 15

Zaaknr : OW/2026/20
Omschrijving Project : Het plaatsen van nieuwe kozijnen
Locatie : Halsterseweg 36, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-246826

Plan 16

Zaaknr : OW/2026/234
Omschrijving Project : Het plaatsen van een reclamezuil
Locatie : Halsterseweg 56, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-242855

Plan 17

Zaaknr : OW/2026/239
Omschrijving Project : Het plaatsen van een snellader plus batterij
Locatie : Abraham de Haanstraat 15, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-246652

