

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 13 april 2026

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

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

Vanuit de gemeente: de heer M. de Jong (erfgoeddeskundige), de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten).

Afgemeld : De heer 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

10:00 uur : **Plan 1 – Kastanjelaan 121**
(30 min) mevrouw N. de Boer (architect, RoosRos)

Planbehandeling

Plan 1	10:00 uur
Zaaknr	: OW/2025/1514
Omschrijving Project	: Het realiseren van nieuwbouwappartementen
Locatie	: Kastanjelaan 121, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-259276
Vorig advies	: Akkoord op hoofdlijnen

Het voorstel voor het realiseren van nieuwbouwappartementen aan de Kastanjelaan 121 is in de vergadering besproken met de opdrachtgever en de architect. Het plan kent een duidelijke ambitie om duurzaam te bouwen met CLT (Cross Laminated Timber) en een gevelconcept dat de CO₂-uitstoot beperkt. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn afgestemd met de gemeente, waarbij de entree nadrukkelijk richting de Kastanjelaan wordt geplaatst.

Tijdens de toelichting is ingegaan op de opbouw van het gebouw, de keuze voor gerecyclede kunststof geveldelen in okertint, een metselwerkplint, vezelcement aan de binnenzijde en een gaasbekleding die ruimte biedt voor groen. Het hoogteverschil wordt opgelost met een talud waarbij is aangegeven dat de binnentuin in het vervolg nog nader uitgewerkt zal worden.

De hoofdpzetzet, de situering op de kavel, de daarbij gekozen gevelopzetzet en indeling worden passend gevonden in deze specifieke omgeving. De commissie waardeert de duurzaamheidsambities en de zorg voor een herkenbare hoofdentree aan de Kastanjelaan. Tegelijkertijd vraagt het plan nog om enkele belangrijke verfijningen.

De entree wordt op dit moment nog onvoldoende overtuigend gevonden en heeft meer allure en herkenbaarheid nodig, zeker voor een gebouw van dit formaat. De situering aan de straatzijde kan, maar de uitwerking blijft te terughoudend. Wel wordt de meer logische oplossing van een entree in de oksel tussen de twee gebouwdelen uit het eerdere concept gemist. De materiaalkeuze voor de gevel, in het bijzonder de maat van de elementen, de structuur ervan en de combinatie van tinten, vraagt om zorgvuldige keuze en afstemming om een te druk of te dominant gevelbeeld te voorkomen. De commissie adviseert om het kleurschema te beperken tot één of hooguit twee tinten en het samenspel met het metselwerk sterker te laten spreken. Materiaalmonsters worden daarvoor tegemoet gezien om de korrel, kleur en schaal nauwkeurig te kunnen beoordelen.

Daarnaast verdienen enkele praktische onderdelen verdere aandacht, zoals o.a. de wijze waarop zonwering en installaties worden geïntegreerd in het gevelbeeld. Een vervolg wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 2	
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
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-200687
Vorig advies	: Aanhouden

Het plan voor het verbouwen van het pand aan de Engelsestraat 29, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en aangewezen als rijksmonument, is in de vergadering besproken tijdens een locatiebezoek van de commissie, samen met de erfgoedadviseur, bouwinspecteur en de architecten. Het bezoek heeft waardevolle aanvullende inzichten gegeven in de bestaande situatie en de haalbaarheid van de voorgestelde ingrepen.

De commissie bevestigt dat dak-loggia's richting de burens niet voorstelbaar zijn. Dergelijke uitsnedes veroorzaken een te grote aantasting van de hoofdvorm en de historische kapconstructie. Enkel normaal gebruikelijke dakramen zijn aan deze zijde mogelijk, mits zorgvuldig geplaatst en bescheiden in maat en aantal. Aan de andere dakzijde is beperkt ruimte voor het maken van een opening. Nogmaals wordt aangegeven dat één dakuitsnede ter grootte van de opening die noodzakelijk is voor een dakkapel mogelijk zal zijn. Drie uitsnedes worden nadrukkelijk niet passend gevonden; het aantal openingen én de maatvoering dienen terughoudend en ondergeschikt te blijven aan het monumentale dakbeeld. Medewerking kan uitsluitend worden gegeven wanneer dit uitgangspunt wordt gerespecteerd.

De hanebalk/spantbalk kan niet zonder meer worden verhoogd. De bestaande constructielijnen maken onlosmakelijk deel uit van de monumentale kapstructuur. Voor de doorbraak op de begane grond geldt dat moet worden aangetoond waar deze constructief en historisch het meest verantwoord kan worden gemaakt. Het streven naar een kleinere doorbraak blijft uitgangspunt. De verwijdering van enkele muren in de slaapkamers wordt mogelijk geacht, mede omdat tijdens het locatiebezoek is bevestigd dat deze ruimten in het verleden zijn gemoderniseerd en weinig tot geen waardevolle historische afwerkingen bevatten. Met nadere uitwerking van deze punten, inclusief aangepaste tekeningen waaruit de terughoudende maatvoering van de dakopeningen blijkt, kan het plan opnieuw worden beoordeeld. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Het verzoek om de schuur in de tuin te slopen is tijdens het bezoek niet nader toegelicht, ook ontbreekt de bouwhistorische verkenning. De materialisatie en detaillering van de schuur doet vermoeden dat deze er al lange tijd staat er daarmee bijdraagt aan de monumumentwaarde van het gehele object in ensemble en gebruik. De commissie is vooralsnog niet akkoord met het verzoek deze te slopen, tenzij er een andere onderbouwing is.

Plan 3

Zaaknr	: OW/2026/390
Omschrijving Project	: Het realiseren van een studiecentrum
Locatie	: Faurestraat 14-16, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-255214
Vorig advies	: Akkoord, onder voorwaarden

Het plan voor het realiseren van een studiecentrum in het gemeentelijk monument aan de Faurestraat 14 is in de vergadering van de commissie besproken. Het plan is aangepast aan de hand van de eerder gemaakte bemerkingen en aanbevelingen. Deze gewijzigde opzet wordt hier mogelijk geacht.

Opgemerkt wordt dat vorige keer aangegeven is dat installaties en luchtbehandeling in pandig opgelost zullen worden. Nu zijn in de perspectieftekeningen installatiekasten te zien. Dit wordt minder passend geacht, de commissie hecht aan een in pandige oplossing. Daarnaast vraagt de commissie nog informatie op over de te verplaatsen herdenkplaque van de eerstesteenlegging. Waar zit deze precies en waar wordt deze naar toe verplaatst en op welke manier wordt dat uitgevoerd. De commissie ziet een aangevuld voorstel met belangstelling tegemoet.

Plan 4

Zaaknr : OW/2026/309
Omschrijving Project : Het realiseren van een woning
Locatie : Hoogstraat 9, Kerkstraat 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-256813

Plan 5

Zaaknr : OW/2026/334
Omschrijving Project : Het vervangen van kozijnen
Locatie : Van Dedemstraat 7, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-258170

Plan 6

Zaaknr : OW/2026/393
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakraam
Locatie : Zuidzijde Zoom 22, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beeldbepalend pand en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-258275

Plan 7

Zaaknr : OW/2025/1192
Omschrijving Project : Het realiseren van een berging
Locatie : Halsterseweg 206, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-254013
Vorig advies : Akkoord

Het plan voor het realiseren van een van een garage aan de Halsterseweg 206 is in de vergadering van de Commissie behandeld. De commissie stemt in met het voorgestelde plan op deze specifieke locatie. Het voorstel voldoet aan redelijke eisen.

Plan 8

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
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-255832
Vorig advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het vergroten van het kantoor aan de Koningsspil 13 is opnieuw in de vergadering besproken met de ontwerper. Het eerdere advies en de daarbij behorende overwegingen zijn toegelicht. De ontwerper heeft daarbij verwezen naar het eerdere overleg en de toen besproken mogelijkheden. Aan de hand van enkele aangeleverde schetsen ontstaat een collegiaal inhoudelijk overleg. De commissie kan in de huidige richting meegaan. De voorkeursvariant van ontwerper en initiatiefnemer betreft de middelste schets, met een tussendeel in afwijkend materiaal (houten beplanking) met een bescheiden overstek (ong. 10 cm.) waar dat mogelijk is, een bijpassende gevelopening en een iets terugliggende bovenste bouwlaag met houten dakrand (materiaal gelijk aan tussendeel). De overige gevelvlakken worden met kozijnen en plaatmateriaal in donkere kleur vormgegeven. Deze aanpak biedt een logische geleiding van de massa en ondersteunt het beoogde architectonische beeld. De architect geeft aan deze opzet verder uit te zullen werken. Besproken is tevens dat de noodzakelijke installaties aan de achterzijde uit het zicht worden geplaatst, dit zal op de nieuwe tekeningen worden aangegeven. De commissie ziet het uitgewerkte aangepaste plan graag tegemoet voor eindbeoordeling.

Plan 9

Zaaknr	: OW/2026/382
Omschrijving Project	: Het realiseren van 3 woningen en 2 garages
Locatie	: Halsterseweg 286-288-290, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-257356
Vorig advies	: Aanhouden

Het voorstel voor het realiseren van drie woningen aan de Halsterseweg 286-288-290 is in de vergadering besproken. De commissie stemt in met de voorgestelde hoofdopzet voor de drie woningen. De situering, massaopzet en architectuur sluiten goed aan bij de bestaande situatie en omgevingskarakteristiek. Voor de gewenste kwaliteit en passend bij het gesuggereerde architectuurbeeld, wordt een zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze essentieel gevonden. Hierbij hoort toepassing van traditionele materialen zoals houten kozijnen en goten, specifieke metselwerkdetails en hardstenen/ arduinen dorpels, passend bij het (hoogste) bijzondere welstandsniveau en in de omgeving.

De verdere uitwerking van detaillering, materiaal- en kleurkeuze wordt opgevraagd voor een volgende behandeling. Ook vraagt de commissie nu al aandacht voor de uitvoering/zichtbaarheid van installaties. In afwachting hierop wordt de advisering aangehouden.

Plan 10

Zaaknr : OW/2026/413
Omschrijving Project : Het bouwen van een vrijstaande woning
Locatie : Kadastraal perceel F, nr. 10867, Koekoeksbloem kavel 5, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-257809

Plan 11

Zaaknr : OW/2026/290
Omschrijving Project : Het realiseren van een aanbouw
Locatie : Halstersebaan 35, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-258075

Plan 12

Zaaknr : OW/2026/316
Omschrijving Project : Het verbouwen van de woning.
Locatie : Kladde 58, Lepelstraat
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Cultuurhistorische waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-256411

Plan 13

Zaaknr : OW/2025/1404
Omschrijving Project : Het plaatsen van een airconditioning op het dakterras
Locatie : Hof van Augusta 16, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-255182

Plan 14

Zaaknr : OW/2026/402
Omschrijving Project : Het plaatsen van handelsreclame
Locatie : Vijverberg-Zuid 18, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-257339

Plan 15

Zaaknr : OW/2025/1387
Omschrijving Project : Het realiseren van een schuur
Locatie : Oudeweg 1, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-258156

Plan 16

Zaaknr : OW/2026/42
Omschrijving Project : Het isoleren, het vergroten en veranderen van de woning
Locatie : Adriaan Brouwerstraat 50, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau : Soepel
SWF-nummer : -
Advies : (nog) Niet akkoord

Het voorstel voor het isoleren, het vergroten en het veranderen van de woning aan de Adriaan Brouwerstraat 50 is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie kan in de huidige vorm nog niet instemmen met het plan, met name gezien de gekozen dakafwerking. De voorgestelde dakbeplating Ruukki Hyygge overtuigt voor deze locatie niet.

Vooralsnog wordt de beoogde beplating als te afwijkend beoordeeld en onvoldoende afgestemd op het beeld van de directe omgeving met meer traditionele dakmaterialen. De commissie wijst erop dat het vernieuwen van het dak aanleiding kan zijn om tegelijkertijd constructieve verbeteringen aan te brengen. Dit zou de mogelijkheid bieden om een meer passende oplossing toe te passen, zoals keramische dakpannen of een vergelijkbaar traditioneel materiaal dat aansluit bij de karakteristiek van de belendingen. In afwachting van een aangepast en aangevuld voorstel stemt de commissie nog niet in met het voorstel.
