

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum 22 juni 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 : Heerenkamer - Rechtskamer (Oude stadhuis, Grote markt 2, bereikbaar via Sint-Annastraatje)

Plannen met toelichting

10:00 uur: **Plan 1 – Bunthof Groeshof**
de heer J. van Beek (stedenbouwkundige gemeente)
de heer H. Wanders (KAW architecture)
mevrouw D. Groenewoud (ERA Contour)
de heer M. van Geijlswijk (ERA Contour)
de heer C. Ploeg (Stadlander)

10:30 uur: **Plan 2 - Benedenbaantje**
de heer N. de Vries (Zaak van NN)

10:50 uur: **Plan 3 – Antwerpsestraat 27**
de heer B. Proost (initiatiefnemer)

11:10 uur: **Plan 4 – Zuider Kreekweg Halsteren**
de heer J. Hermus (adviseur RO gemeente)
de heer K. Kamal (RWE)
de heer M. Wijbenga (RWE)

Planbehandeling

Plan 1

Zaaknr	: OW/2026/442
Omschrijving Project	: Het renoveren van de flats Groeshof en Bunthof
Locatie	: Kadastraal Perceel D, nr. 5053 Groeshof en Bunthof, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-273412
Advies	: In principe akkoord.

Het plan is in de vergadering uitgebreid toegelicht door de architect, daarbij waren ook de woningbouwcoöperatie, projectontwikkelaar en stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig. Het plan betreft het renoveren van de jaren '70-flats Groeshof en Bunthof. Door middel van het nieuwe ontwerp wordt tegelijkertijd beoogd de sociale veiligheid in en rond de flats te verbeteren. Daarvoor zal ook de openbare ruimte rond de flats opnieuw ingericht worden door de gemeente. De groene inrichting behorende bij de flats zal bij de woningbouwvereniging, in beheer blijven om zo ook in de toekomst de kwaliteit ervan te kunnen garanderen. Het plan voor de noordelijk gelegen flat Groeshof is in de vergadering gepresenteerd. De uitwerking voor Bunthof volgt later.

De commissie is positief over de voorgestelde ontwikkeling en spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige wijze waarop aan de opgave wordt gewerkt en de renovatie wordt vormgegeven. Zij heeft nog enkele aandachtspunten voor de verdere uitwerking:

- De achteringang aan de zuidzijde van de flat wordt veel gebruikt, enige vorm van herkenbaarheid en allure als belangrijke achteringang is passend. Gevraagd wordt deze ingang iets meer nadruk te geven.
- De dakbedekking van de nieuwe woningen op de begane grond te vergroenen dan wel te betrekken bij het balkon van de bovengelegen appartementen.
- De herkenbaarheid van de toegangsdeur bij de entree op de kopgevel, van dichtbij, iets te versterken.
- Als suggestie wordt meegegeven om een kleurnuance aan te brengen aan de onderzijde van de galerijen zodat de lange witte lijnen onderbroken worden.
- De commissie ontvangt graag de uitwerking voor flat Bunthof en de definitieve uitwerking van de openbare ruimte voor nadere beoordeling. Alvast wordt meegegeven het parkeren niet een te centrale plek te laten innemen of te laten domineren in het nieuwe ontwerp. Op deze manier kan de ruimte tussen de flats een hoogwaardige groene verblijfsplek worden.

De commissie ziet de aangepaste en aangevulde uitwerking met belangstelling tegemoet.

Plan 2

Zaaknr	: OW/2026/684
Omschrijving Project	: Het bouwen van 3 eengezinswoningen en 27 sociale huurappartementen
Locatie	: Benedenbaantje, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde

Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-285896
Advies : Aanhouden

Naar aanleiding van het voorgaande advies zijn in de vergadering door de architect enkele varianten voor de nieuwe hoofdentree gepresenteerd en besproken. De commissie waardeert deze inspanning

Tijdens het overleg en mede naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek naar alternatieve opties, blijkt dat gezien de inrichting van de openbare ruimte aan de noordoostzijde erg weinig ruimte is voor een passende entree. Hierdoor lijkt deze variant niet mogelijk te zijn.

Geadviseerd wordt daarom om variant A (met entree aan de achterzijde) nogmaals nader te onderzoeken, met een focus op de terreininrichting van het achtererfgebied. De inrichting van het gebied zoals getoond in het huidige voorstel is nog niet overtuigend (zie ook het voorgaande advies). De commissie vraagt aandacht voor een sterkere zichtbaarheid en herkenbaarheid van de entree vanaf de straat. Daarnaast adviseert zij het voorgebied zodanig in te richten dat het uitnodigt tot gebruik en verblijf. De architect ziet hier zeker mogelijkheden en geeft aan deze te zullen onderzoeken.

De aangepaste opzet en uitwerking van de kopgevel met extra vensters aan het Benedenbaantje wordt positief beoordeeld. De commissie ziet een aangepaste uitwerking met belangstelling tegemoet.

Plan 3

Zaaknr : OW/2025/274
Omschrijving Project : Het legaliseren van de dakopbouw
Locatie : Antwerpsestraat 27, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-243133
Advies : Akkoord.

De aanvraag tot legalisatie van de dakopbouw aan de achterzijde van de Antwerpsestraat 27 is in de vergadering met de eigenaar besproken. De eigenaar heeft toegelicht dat de wijzigingen aan het pand circa 25 jaar geleden door de vorige eigenaar zijn uitgevoerd. Daarnaast heeft hij foto's van de huidige situatie van de achteraanbouw overgelegd.

Op basis van de overgelegde foto's constateert de commissie dat de achteraanbouw is voorzien van een zeer flauwe dakhelling. De ruimtelijke en visuele gevolgen van deze ingreep voor het beschermd stadsgezicht worden daardoor zeer beperkt gevonden. Daarnaast constateert de commissie dat de aanbouw vanuit de openbare ruimte nagenoeg niet zichtbaar is en dat het achtergebied in de huidige situatie wordt gekenmerkt door een opeenvolging van diverse aanbouwen aan de achterzijdes van de aanwezige bebouwing. De nu voorgelegde aanbouw past in dit beeld.

De commissie merkt nog op dat de gerealiseerde gevelopening qua vormgeving minder goed aansluit bij de karakteristiek van het pand. Gezien de ligging aan de achterzijde en de zeer beperkte zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte acht de commissie de ruimtelijke impact hiervan echter gering. Gelet op deze specifieke omstandigheden is de commissie van oordeel dat de ingreep de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aantast. De commissie kan daarom voor deze specifieke situatie instemmen met de dakopbouw zoals aangevraagd.

Plan 4

Zaaknr	: OW/2026/430
Omschrijving Project	: het herontwikkelen van Windpark Halsteren
Locatie	: Zuider Kreekweg 4, Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-261335
Advies	: Aanhouden

Advies over de windturbines is verwoord in een apart verslag, zie bijlage.

Plan 5

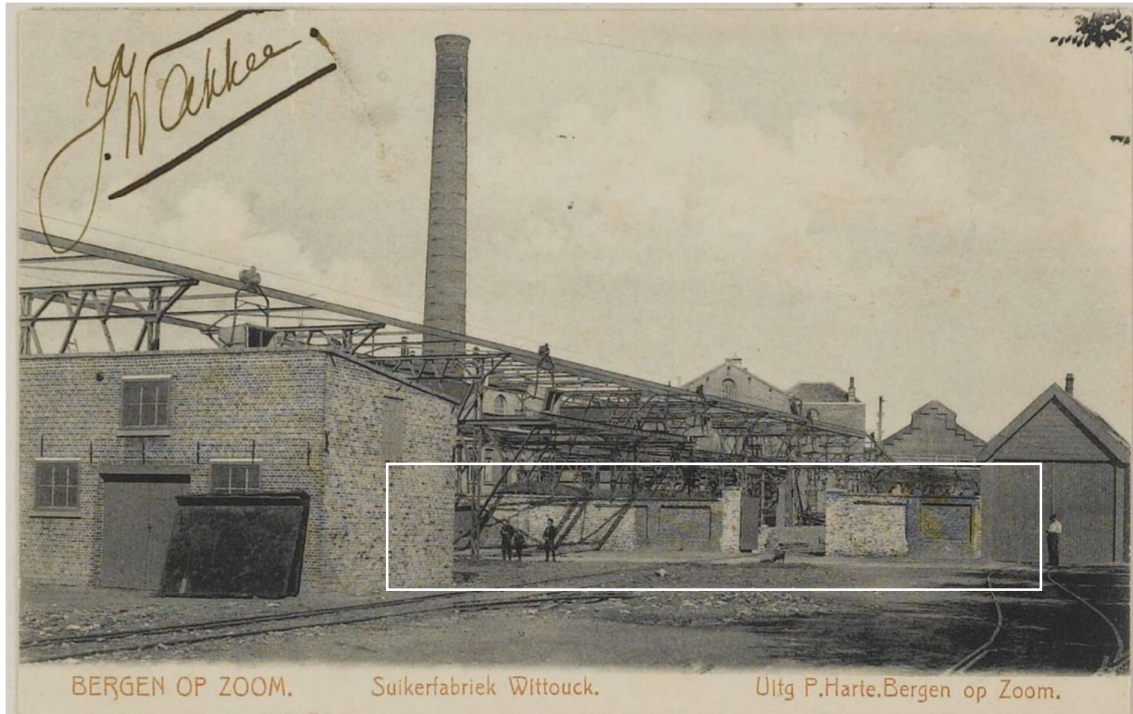
Zaaknr	: OW/2026/563
Omschrijving Project	: Het realiseren van een aanbouw tbv kantoorruimten
Locatie	: Zuidzijde Haven 39 en 39a, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-288693
Advies	: Aanhouden

Het plan voor de realisatie van een aanbouw met kantoorruimten achter de rijksmonumentale suikerfabriek, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, is in de vergadering besproken. De commissie acht de toevoeging van een nieuw bouwdeel op deze locatie in beginsel voorstelbaar. De locatie betreft een stedelijk en dichtbebouwd gebied, waarbij op de beoogde plek reeds een ondergeschikte aanbouw aanwezig is.

Voor een zorgvuldige beoordeling van het plan ontbreekt echter nog essentiële informatie. De commissie vraagt de bestaande en nieuwe situatie goed inzichtelijk te maken door middel van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden, waarbij bestaand en nieuw naast elkaar worden weergegeven. Daarnaast wordt gevraagd de aanwezige monumentwaarden beter in beeld te brengen, onder meer door middel van een volledige fotoreportage van de bestaande situatie, waaronder achtergevels en zijgevels.

Nu al merkt de commissie op dat de relatie tussen het voorgestelde volume en de aanwezige monumentale bebouwing nog onvoldoende is uitgewerkt. Voor een goede beoordeling is het noodzakelijk dat duidelijk wordt welke monumentale waarden aanwezig zijn en op welke wijze deze in het plan worden gerespecteerd en behouden. De inpassing van het volume roept nog vragen op. De commissie is nog niet overtuigd van de wijze waarop het bouwvolume zich verhoudt tot de omliggende straten, stegen en het achtergebied. Door de voorgestelde situering ontstaat rondom de aanbouw een smalle doorgangsruimte, waarvan de kwaliteit en functionaliteit nog onvoldoende zijn. De commissie vraagt daarom aandacht voor een integrale en kwalitatieve inrichting van het achtergebied. Daarnaast verzoekt de commissie inzicht te geven in de ontsluiting en routing naar de kantoorruimten.

Ten aanzien van de materiaaltoepassing merkt de commissie op dat kunststof gevelbekleding op deze locatie niet passend wordt gevonden. De monumentale context en de ligging binnen het beschermd stadsgezicht vragen om traditionele materialen. Tot slot wordt gevraagd om nader onderzoek naar de aanwezige historische muur, die zeer waarschijnlijk onderdeel uitmaakt van de voormalige suikerfabriek, zoals weergegeven in de bijlage. Inzichtelijk dient te worden gemaakt op welke manier deze muur binnen het plan wordt behouden en ingepast. De commissie ziet een aangevuld plan, waarin bovenstaande punten zijn verwerkt, met belangstelling tegemoet.



Bron: West-Brabants Archief.

<https://westbrabantsarchief.nl/collectie/beeldbank/detail/38a4e2cc-d5b4-4c35-bdc8-ca1db710de1d/media/6aa29cf7-23a3-4734-a692-9f98e8e622ad?mode=detail&view=horizontal&q=wittouck&rows=1&page=5>

Plan 6

Zaaknr	: OW/2026/172
Omschrijving Project	: Het uitbreiden van een dakkapel
Locatie	: Bolwerk Noord 29 A, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beeldbepalend pand en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-287513
Advies	: Aanhouden

Het aangepaste plan voor het realiseren van een dakopbouw is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie constateert dat op onderdelen is gereageerd, maar dat de wezenlijke aandachtspunten uit het eerdere advies, bijvoorbeeld met betrekking tot de gevelindeling, nog onvoldoende zijn verwerkt, waardoor het plan nog niet passend wordt gevonden binnen het beschermd stadsgezicht.

De indeling van de ramen is nog niet voldoende afgestemd op het pand en de omgeving. De gevelindeling heeft te weinig relatie met de rest van het pand. Gevraagd wordt openslaande ramen of stolpramen zonder kruisroedes toe te passen, voorzien van een bovenlicht; zoals bijvoorbeeld gedaan is bij nr 25. De materialisatie van de gevels in houten delen Fraké Noir, zoals aangegeven op de tekening, is akkoord. Ook zink als gevelmateriaal wordt eventueel passend gevonden. De advisering wordt aangehouden. Een aangepast voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2026/446
Omschrijving Project	: Het realiseren van een woning
Locatie	: Kadastraal perceel sectie G, nummer 8299 (hoek Korte Dubbelstraat - Havenstraat)
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-285685
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het bouwen van een nieuwe woning op de hoek Korte Dubbelstraat – Havenstraat in het beschermd stadsgezicht is in de vergadering besproken. Het plan is eerder in vooroverleg behandeld en in beginsel positief beoordeeld. De commissie constateert dat met het voorliggende voorstel op onderdelen goed is gereageerd op de eerdere bemerkingen en dat de hoofdopzet en architectonische uitwerking in basis passend worden gevonden.

Verzocht wordt de aanvraag aan te vullen met detailtekeningen en een definitieve kleur- en materiaalstaat. Ook wordt gevraagd de materialen van de rechter zijgevel, ter plaatse van de garage, te bemonsteren. Hierbij merkt de commissie op dat onderhoudsarme, niet traditionele materialen uitsluitend toepasbaar worden geacht op niet-zichtbare en ingesloten vlakken op de erfgrans. Voor het zichtbare deel van de zijgevel richting de belending wordt een meer binnen het beschermde gezicht passend materiaal gevraagd, bijvoorbeeld hout. Ten aanzien van de dakkapel merkt de commissie op dat de negenruits roedeverdeling hier niet passend wordt geacht, omdat deze een drukker gevelbeeld toont dan eerder. Gevraagd wordt de eerder in het vooroverleg goedgekeurde indeling aan te houden (tekening 23-01-2026). De commissie ziet een aangevuld plan, waarin bovenstaande punten zijn verwerkt en de detaillering verder is uitgewerkt, met belangstelling tegemoet.

Plan 8

Zaaknr	: OW/2026/737
Omschrijving Project	: Het aanpassen/uitbreiden tot een zorgcomplex
Locatie	: Hoofdlaan 4, Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: Niet aanwezig
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het herbestemmen van het rijksmonumentale paviljoen “De Schorre” is in de vergadering besproken. Het monument wordt herbestemd tot zorgcomplex voor dementerende ouderen, waarbij aan de achterzijde een nieuwe aanbouw of vleugel wordt voorgesteld met 48 zorgkamers van verschillende omvang. Het voorliggende plan betreft een gewijzigd schetsontwerp ten opzichte van 2022, als gevolg van het wisselen van zorgaanbieder. De commissie constateert dat de eerdere adviezen in de nieuwe opzet in hoofdlijnen zijn meegenomen.

Allereerst wordt opgemerkt dat de commissie het betreurt dat zij niet is uitgenodigd voor het planoverleg van 9 juni jl. Tevens is het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nog niet ontvangen. Een goede afstemming tussen alle betrokken partijen acht de commissie van belang voor een zorgvuldig en efficiënt proces en advisering. Graag brengt de commissie een locatiebezoek. Het plan wordt aangehouden.

Plan 9

Zaaknr	: OW/2026/593
Omschrijving Project	: Het renoveren van het dak en zijkant gevel
Locatie	: Koevoetstraat 23, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-289040
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het renoveren van het dak en de zijgevel van het pand aan de Koevoetstraat 23 in Bergen op Zoom is in de vergadering besproken. De commissie acht het plan in beginsel mogelijk, waarbij de uitwerking van de zijgevel en het totale dakbeeld nog aandacht vraagt. Het vergroten van de dakramen wordt voorstelbaar geacht, mits deze ondergeschikt blijven aan het dakvlak. Geadviseerd wordt om dakramen van het type Velux Classico of een vergelijkbaar model toe te passen, voorzien van een verticale middenstijl, passend bij de historische uitstraling.

Bij de dakrenovatie gelden de Uitvoeringsrichtlijnen Historisch pannendak URL 4014 als uitgangspunt. De bestaande dakpannen dienen te worden gecontroleerd (uitklinken), hergebruikt en waar nodig aangevuld met tweedehands pannen van hetzelfde type en kleur. De commissie merkt op dat de detaillering nog nadere uitwerking vraagt. De druiplijn in het gootdetail lijkt niet te voldoen. Daarnaast wordt gevraagd het stucwerk ter plaatse van de gevel te beëindigen met een dakpan met aansmeerlaag zoals bestaand in plaats van met een zinken afdekker. Tevens wordt gevraagd inzicht te geven in de bevestiging van de nokvorsten (geschroefd of in de mortel, geen Flexim o.g. toepassen). Graag ook de maatvoering op tekening aangeven en controleren. In afwachting van een aangevuld voorstel wordt de advisering aangehouden.

Plan 10

Zaaknr	: OW/2026/681
Omschrijving Project	: Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie	: Bredasestraat 70, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-288259
Advies	: Akkoord onder voorwaarden

Het plan voor het plaatsen van 10 zonnepanelen op het platte dak van Bredasestraat 70, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, is in de vergadering besproken. De commissie acht het plan voorstelbaar. De zonnepanelen zijn nagenoeg niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Voorwaarde om te voldoen aan het geldende beleid is dat de afstand tot de dakrand minimaal gelijk is aan de hoogte van de geplaatste zonnepanelen. In dat geval stemt de commissie in met het voorstel.

Plan 11

Zaaknr	: OW/2026/554
Omschrijving Project	: Het renoveren van het pand
Locatie	: Sint-Josephstraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht

Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-289039
Advies : Niet akkoord

Het plan voor het renoveren van het pand aan de Sint-Josephstraat 2 in Bergen op Zoom is in de vergadering besproken. Het pand betreft een gemeentelijk monument dat is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Het bezit cultuurhistorische waarden waardoor een terughoudende benadering bij ingrepen wordt gevraagd.

De voorgestelde dakramen en dakkapel zijn te nadrukkelijk aanwezig en te dicht op de dakrand en hoekkeper gesitueerd. De dakkapel is te grootschalig. De dakvlakken worden te sterk aangetast. Gevraagd wordt deze ingrepen meer ondergeschikt te maken. Daarbij gaat de voorkeur uit naar steeds twee losse bescheiden dakramen in plaats van drie gekoppelde. De dakbedekking dient te worden uitgevoerd conform de eerder verleende vergunning, waarbij bestaande pannen worden gecontroleerd (uitklinken), hergebruikt en waar nodig aangevuld met vergelijkbare pannen. De commissie acht het plan in de huidige vorm nog een te grote aantasting van de cultuurhistorische waarden. Een aangepast voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 12

Zaaknr : OW/2026/569
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Zandstraat 219, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-287879
Advies : Akkoord

Het plan voor het plaatsen van een dakkapel op het pand aan de Zandstraat 219 is in de vergadering besproken. De commissie kan instemmen met het voorstel, aangezien de dakkapel aansluit bij de bestaande situatie en passend is op het dakvlak en binnen het straatbeeld.

Plan 13

Zaaknr : OW/2026/326
Omschrijving Project : Het plaatsen van nieuwe kozijnen
Locatie : Kerkstraat 64, Lepelstraat
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-278634
Advies : Akkoord

Het plan voor het plaatsen van nieuwe kozijnen in de voorgevel van het pand aan de Kerkstraat 64 is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie constateert dat met de voorliggende uitwerking voldoende is gereageerd op de eerdere bemerkingen. Zij stemt, mede gezien het eerdere positieve advies van 8 juni, in met het voorstel. Wel wordt vrijblijvend nog aanbevolen de kozijnstijlen ter plaatse van de bovenlichten door te zetten en de kozijnen uit te lijnen met de dakkapellen (centreren, beide vanuit een gelijke middellijn) zodat een evenwichtig eindbeeld ontstaat. Het plan kan daarmee mogelijk nog aan kwaliteit winnen.

Plan 14

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-236561
Advies	: Niet akkoord

De commissie heeft het aangepaste ontwerp voor het woongebouw/ woonhof opnieuw besproken. Zichtbaar is dat er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de eerdere voorstellen. Op onderdelen is gereageerd op eerder gemaakte bemerkingen en er zijn aanpassingen gedaan in de gehanteerde uitgangspunten en ontwerpkeuzes.

De commissie blijft echter van mening dat de voorgestelde wijzigingen onvoldoende leiden tot een wezenlijke verbetering van het plan. Een ontwikkeling op deze locatie, met deze impact op de omgeving, vraagt om een uitgesproken en overtuigend ontwerp. Naar het oordeel van de commissie wordt daar met het huidige voorstel nog niet aan voldaan.

Zo dragen de uitwerking van de entreepartij en de oplossing van de noodtrappen nog onvoldoende bij aan een samenhangend en overtuigend geheel. De entreepui is nu klein van schaal naast een grote gesloten gevel om de hoek. Waarom blijft de entree als een los bouwvolume herkenbaar in het ontwerp? Aan de achterzijde is eerder gesproken over koppen van metselwerk, met ertusseneen zachtere gevel van hout. De open noodtrappen tegen een metselwerk schijf maken dit uitgangspunt onvoldoende waar. In het gevelbeeld, de onderlinge samenhang van de verschillende ontwerpmethoden en de relatie tussen balkons, galerijen en gevelafwerking overtuigt het plan nog niet. In het totaalbeeld worden overtuiging en helderheid in de gemaakte keuzes gemist. Verfijning in metselwerkritme en detail zoals ook eerder getekend is zeker gewenst.

De commissie constateert dat de kwaliteit van de buitenruimte en de relatie met de binnenhof nog onvoldoende zijn uitgewerkt, terwijl deze voor het dagelijks gebruik en de beleving van groot belang zijn.

Voorgesteld wordt om het plan in een van de volgende vergaderingen nader te bespreken, bij voorkeur aan de hand van een schetsplan waarin de uitgangspunten en keuzes helder en overtuigend zijn aangegeven.

Plan 15

Zaaknr	: OW/2026/649
Omschrijving Project	: Het bouwen van een nieuwbouw woning
Locatie	: Koekoeksbloem 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-281554
Advies	: Akkoord

Het plan voor het pand aan de Koekoeksbloem 4 in Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie constateert dat de gevraagde aanvullingen zijn doorgevoerd en stemt in met het plan.

Plan 16

Zaaknr	: OW/2026/558
Omschrijving Project	: Het bouwen van een vrijstaande woning
Locatie	: Kadastraal perceel, sectie F, nummer 10868, Koekoeksbloem (kavel 6), Bergen op

Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-285974
Advies : Akkoord

Het plan voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Koekoeksbloem (kavel 6) is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie constateert dat de gevraagde aanvullingen zijn doorgevoerd en stemt in met het plan.

Plan 17

Zaaknr : OW/2026/517
Omschrijving Project : Het wijzigen van de voorgevel van een dubbele garage
Locatie : Koffiebos 12 a, kadastraal perceel sectie C 6126, 6127, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-283115
Advies : Akkoord

Het plan voor het wijzigen van de voorgevel van een dubbele garage aan Koffiebos 12a te Halsteren is opnieuw in de vergadering besproken. Het nu voorliggende aangepaste en aangevulde voorstel geeft een duidelijk verbeterd en samenhangend gevelbeeld. De gevelindeling en de gekozen uitwerking sluiten beter aan bij de bestaande gevelopzet van dit garageblokje.

De commissie stemt in met het voorstel, uitgevoerd conform de nu ingediende tekening. Daarbij dient de deur wel te worden uitgevoerd in een donkere kleur, bijvoorbeeld donkergroen. Een alternatieve uitvoering overeenkomstig Af foto 4 is eveneens aanvaardbaar, mits deze ook in één kleur wordt uitgevoerd, zonder witte kaders rond de deur. Beide voorgestelde uitvoeringen worden door de commissie aanvaardbaar geacht.

Plan 18

Zaaknr : OW/2026/588
Omschrijving Project : Het plaatsen van een airco
Locatie : Hof van Augusta 11, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-288224
Advies : Akkoord

Het plan voor het plaatsen van een airco-unit bij het appartement aan de Hof van Augusta 11 te Bergen op Zoom is in de vergadering besproken. De installatie wordt geplaatst op eigen terrein tegen de gevel, nagenoeg volledig ingesloten achter een aanwezig balkonscherm, en is daardoor vrijwel niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De architectuur van het bestaande appartementengebouw wordt hierdoor niet aangetast. De commissie stemt in met het plan.

Plan 19

Zaaknr	: OW/2026/366
Omschrijving Project	: Het vernieuwen van de bestaande camping
Locatie	: Vredenburg 3, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-283911
Advies	: Akkoord

Het plan voor het vernieuwen van de bestaande camping aan de Vredenburg 3 te Bergen op Zoom is in de vergadering besproken. De bestaande camping wordt gesaneerd en opnieuw ingericht tot een kleinschalig recreatiepark met 13 mobiele chalets, bedoeld voor kortdurend toeristisch verblijf. Een deel van de bestaande bebouwing, waaronder de woning en (een deel van) het restaurant, blijft daarbij behouden.

De commissie is van mening dat met het voorstel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe opzet is overzichtelijk en afgestemd op de omgeving. De nieuwe bebouwing past bij de karakteristiek van een recreatieterrein.

De commissie stemt in met het plan.

Plan 20

Zaaknr	: OW/2026/620
Omschrijving Project	: het plaatsen van een erfafscheiding
Locatie	: Groenendaal 58, Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-279587
Advies	: Akkoord onder voorwaarden

Het plan voor het plaatsen van een erfafscheiding bij de woning aan de Groenendaal 58 te Halsteren is in de vergadering besproken. Een erfafscheiding in de vorm van een begroeid scherm wordt op deze locatie passend geacht. De commissie stemt in met het voorstel. Wel is zij van mening dat erfafscheidingen aan de voorzijde ondergeschikt dienen te blijven in het straatbeeld. Daarom wordt als voorwaarde gesteld dat de erfafscheiding vóór de voorgevel een maximale hoogte heeft van 1,0 meter.

Plan 21

Zaaknr	: OW/2026/641
Omschrijving Project	: Het bouwen van een nieuwbouw woning
Locatie	: Kadastraal perceel F, nummer 10863, Bergen op Zoom (Koekoeksbloem kavel 1)
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: Niet aanwezig
Advies	: In principe akkoord

Het plan voor het bouwen van een nieuwbouwwoning op het perceel Koekoeksbloem, kavel 1, is in de vergadering besproken. Het plan maakt onderdeel uit van een nieuwbouwwontwikkeling waarvoor eerder vergelijkbare aanvragen zijn behandeld.

De hoofdropzet van de woning, de massaopzet, kapvorm en gevelindeling sluiten voldoende aan bij de eerdere plannen in de straat. De beoogde architectuur en de gekozen materialen en kleuren worden passend geacht bij de gekozen uitgangspunten voor deze woning. De commissie is van mening dat het plan in principe akkoord is. Een verder uitgewerkt voorstel, inclusief de detaillering van de belangrijkste beeldbepalende overgangen, aansluitingen en beëindigingen, wordt tegemoet gezien voor de eindbeoordeling.

ADVIES OMGEVINGSKWALITEIT op verzoek van de gemeente Bergen op Zoom voor ondervermeld plan:

Datum aanvraag : 22-06-2026
Datum advies 26-06-2026
Dossiernummer gemeente : OW/2026/430
Samenwerking ID : SAM-261335

Adresgegevens object : Zuider Kreekweg 4, Halsteren
Omschrijving werkzaamheden : Positionering vervangende windturbines in Windpark Halsteren
Dossiernummer DSL : BOZ26-0073

Advies**Aanhouden****Plantoelichting en toelichting beoordelingskader**

Het plan voor het plaatsen van drie windturbines is in de vergadering toegelicht door de initiatiefnemers. De bestaande 8 windturbines aan de Auvergnedijk worden vervangen door drie nieuwe en hogere windmolens (tiphoogte van 200 meter). Uit de toelichting blijkt dat voor het bepalen van de locaties diverse factoren meespelen en zijn afgewogen. De positie van de militaire luchtverkeersradar in Wemeldinge (Zeeland) is daarbij zeer bepalend voor de plaatsing van de windturbines.

Op basis van de door u geleverde documenten is een landschapsadvies uitgebracht omtrent het voorgelegde project.

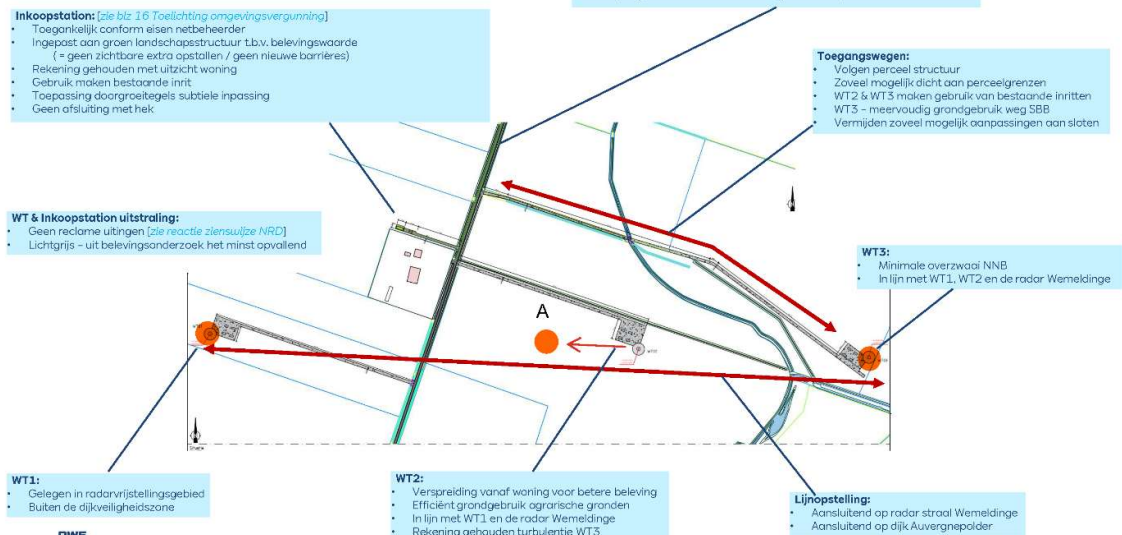
Overwegingen

Vanuit borging van een goede omgevingskwaliteit is het belangrijkste bezwaar tegen het voorgestelde plan dat de drie voorgestelde turbines niet op gelijke afstand staan. In meerdere van de aangeleverde standpunten is dit storend en ontstaat een onrustiger beeld dan noodzakelijk dat in de getoonde beelden van grote invloed is op een heel groot gebied rondom de locatie.

In de presentatie worden op sheet 6 de VKA ontwerpprincipes weergegeven. Hier wordt wel aangegeven dat de turbines in 1 lijn geplaatst zijn, en dat "Rekening gehouden (wordt) met uitzicht woning", maar het aanzicht vanuit de regio is geen ontwerpprincipe of uitgangspunt. De beelden van de turbines vanuit verschillende plekken in het landschap die met de 'viewer' gegenereerd zijn, tonen juist dat dat wel een heel belangrijke parameter zou moeten zijn bij het komen tot de exacte situering van de drie nieuwe windturbines.

De afstand tot de woning van de middelste turbine betreft (naar schatting van de geleverde info) ca. 400 meter. Om de drie turbines op gelijke afstand op de bepaalde lijn uit het voorstel te situeren zou de middelste turbine ca. 150m moeten opschuiven. Een afstand van 250 meter resteert dan tussen de middelste turbine en de woning. Dat is te weinig voor het zekerstellen van (niet zozeer het uitzicht vanuit de woning maar) de beperking van overlast van slagschaduw en geluid. Dit alternatief is aangeduid op onderstaande beelden met A.

VKA - ontwerpprincipes



Als de aanname is dat de verschuivingen op de lijn in de richting van A niet haalbaar is, dat dan de meest oostelijke turbine verder naar het oosten over de denkbeeldige lijn zou kunnen worden verplaatst. Wanneer dezelfde afstand wordt aangehouden als tussen de middelste en meest westelijke turbine in het plan, ca. 750 meter, dan komt de oostelijke turbine aan de andere zijde van het Lange Water te staan, dicht bij het SABIC bedrijventerrein. Afstanden tot de woning blijven dan zoals gesteld in het plan, ook de posities van de westelijke en middelste turbine veranderen niet, maar de westelijke turbine komt verder weg te staan dan nu voorgesteld. Daarmee ontstaat wel de rust in alle zichtpunten vanuit de grotere omgeving, omdat de drie turbines op gelijke afstand staan en zo vanuit elk zicht een ritme vormen. Ook komt de lijn van de nieuwe turbine-lijn veel meer overeen met de lengte van de huidige lijn van de kleinere turbines. De technische, milieutechnische, ecologische en eigendomsaspecten moeten bij een dergelijke verschuiving uiteraard bekeken worden en integraal gewogen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de noordzijde is ook ca. 400 m. En de turbines staan allemaal nog op de acceptabele lijn vanuit de eis van de radarinstallatie. Dit alternatief is aangeduid op onderstaande beelden met B.



Kritiekpunt bij B zou de afstand van de verplaatste oostelijke turbine tot het bestaande hoogspanningstracé kunnen zijn. Dit betreft iets meer dan 100 m bij de bovenstaande beredenering. De norm is minimaal 200 m voor turbines hoger dan 50 m. In de regel wordt er voor deze afstand ook vaak maatwerk toegepast, maar resulteert de afstand dan eerder verder dan dichterbij dan 200 m. Een derde alternatief is een lijnopstelling met onderlinge gelijke afstand tussen de drie turbines van minimaal circa 400 meter op een andere locatie. In uitlijning met de radarbeperkingen en/of voldoende afstand. Daarnaast liggen alle ruimtelijke componenten om grootschalige windturbines bij aan te laten sluiten in de directe omgeving eigenlijk alleen bij de polderdijken. Zo zijn de bestaande kleinere 8 windturbines ook gepositioneerd. Vanuit omgevingskwaliteit is dat dus eigenlijk ook de enige logische lijn. Afstand tot de dichtstbijzijnde woning van de turbines lijkt niet heel erg anders te worden in vergelijking tot het voorstel van de initiatiefnemer. Wellicht kan de ruim 300 meter nog verder geoptimaliseerd worden. In onderstaand beeld is dit C alternatief aangeduid ter indicatie.



Wanneer deze opgave op het hoogste schaalniveau behandelt is zijn er op het lagere schaalniveau nog een aspect dat van belang is om tot het meest passende voorstel te komen. Inpassing en uitwerking van het inkoopstation (technische ruimte) vraagt aandacht: een hoogwaardigere uitwerking passend bij het agrarisch landschap wordt gevraagd. Bijvoorbeeld een meer traditionele vormgeving en materiaal- en kleurgebruik, aansluitend bij het ensemble van de bebouwing waar het onderdeel van zal worden.

Conclusie

Uit de alternatievenstudie bij het MER rapport en vooronderzoek voor het voorstel blijkt niet dat voor een dergelijk alternatief het maatwerkonderzoek is gedaan om een evenwichtiger situering van de turbines te bereiken. In vergelijking met wat er wel beschreven is, lijkt er echt nog ruimte om het precies passend te maken binnen alle eisen en voorwaarden niet mogelijk is. De commissie adviseert om die route te gaan en een preciezere alternatievenstudie met nadruk op het volgen van de dijk en het gelijk uitlijnen van de turbinemasten eerst uit te voeren. Dan kan daarna een afweging worden gemaakt met kwantitatieve en kwalitatieve scores welk(e) alternatief(ven) meest geschikt zijn. De commissie omgevingskwaliteit is ten alle tijden bereid om tussentijds mee te denken en feedback te geven op deze alternatievenstudie en afwegingen voor deze belangrijke en zeer impactvolle ingreep in het landschap.

ADVIES OMGEVINGSKWALITEIT op verzoek van de gemeente Bergen op Zoom voor ondervermeld plan:

Datum aanvraag : 22-06-2026
Datum advies 26-06-2026
Dossiernummer gemeente : OW/2026/430
Samenwerking ID : SAM-261335

Adresgegevens object : Zuider Kreekweg 4, Halsteren
Omschrijving werkzaamheden : Positionering vervangende windturbines in Windpark Halsteren
Dossiernummer DSL : BOZ26-0073

Advies**Aanhouden****Plantoelichting en toelichting beoordelingskader**

Het plan voor het plaatsen van drie windturbines is in de vergadering toegelicht door de initiatiefnemers. De bestaande 8 windturbines aan de Auvergnedijk worden vervangen door drie nieuwe en hogere windmolens (tiphoogte van 200 meter). Uit de toelichting blijkt dat voor het bepalen van de locaties diverse factoren meespelen en zijn afgewogen. De positie van de militaire luchtverkeersradar in Wemeldinge (Zeeland) is daarbij zeer bepalend voor de plaatsing van de windturbines.

Op basis van de door u geleverde documenten is een landschapsadvies uitgebracht omtrent het voorgelegde project.

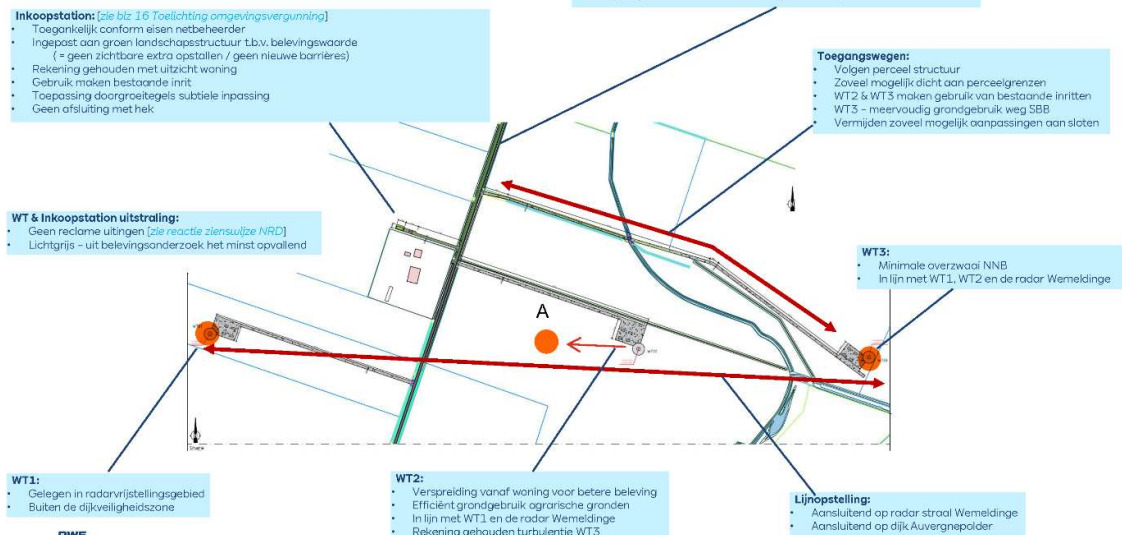
Overwegingen

Vanuit borging van een goede omgevingskwaliteit is het belangrijkste bezwaar tegen het voorgestelde plan dat de drie voorgestelde turbines niet op gelijke afstand staan. In meerdere van de aangeleverde standpunten is dit storend en ontstaat een onrustiger beeld dan noodzakelijk dat in de getoonde beelden van grote invloed is op een heel groot gebied rondom de locatie.

In de presentatie worden op sheet 6 de VKA ontwerpprincipes weergegeven. Hier wordt wel aangegeven dat de turbines in 1 lijn geplaatst zijn, en dat "Rekening gehouden (wordt) met uitzicht woning", maar het aanzicht vanuit de regio is geen ontwerpprincipe of uitgangspunt. De beelden van de turbines vanuit verschillende plekken in het landschap die met de 'viewer' gegenereerd zijn, tonen juist dat dat wel een heel belangrijke parameter zou moeten zijn bij het komen tot de exacte situering van de drie nieuwe windturbines.

De afstand tot de woning van de middelste turbine betreft (naar schatting van de geleverde info) ca. 400 meter. Om de drie turbines op gelijke afstand op de bepaalde lijn uit het voorstel te situeren zou de middelste turbine ca. 150m moeten opschuiven. Een afstand van 250 meter resteert dan tussen de middelste turbine en de woning. Dat is te weinig voor het zekerstellen van (niet zozeer het uitzicht vanuit de woning maar) de beperking van overlast van slagschaduw en geluid. Dit alternatief is aangeduid op onderstaande beelden met A.

VKA - ontwerpprincipes



Als de aanname is dat de verschuivingen op de lijn in de richting van A niet haalbaar is, dat dan de meest oostelijke turbine verder naar het oosten over de denkbeeldige lijn zou kunnen worden verplaatst. Wanneer dezelfde afstand wordt aangehouden als tussen de middelste en meest westelijke turbine in het plan, ca. 750 meter, dan komt de oostelijke turbine aan de andere zijde van het Lange Water te staan, dicht bij het SABIC bedrijventerrein. Afstanden tot de woning blijven dan zoals gesteld in het plan, ook de posities van de westelijke en middelste turbine veranderen niet, maar de westelijke turbine komt verder weg te staan dan nu voorgesteld. Daarmee ontstaat wel de rust in alle zichtpunten vanuit de grotere omgeving, omdat de drie turbines op gelijke afstand staan en zo vanuit elk zicht een ritme vormen. Ook komt de lijn van de nieuwe turbine-lijn veel meer overeen met de lengte van de huidige lijn van de kleinere turbines. De technische, milieutechnische, ecologische en eigendomsaspecten moeten bij een dergelijke verschuiving uiteraard bekeken worden en integraal gewogen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de noordzijde is ook ca. 400 m. En de turbines staan allemaal nog op de acceptabele lijn vanuit de eis van de radarinstallatie. Dit alternatief is aangeduid op onderstaande beelden met B.



Kritiekpunt bij B zou de afstand van de verplaatste oostelijke turbine tot het bestaande hoogspanningstracé kunnen zijn. Dit betreft iets meer dan 100 m bij de bovenstaande beredenering. De norm is minimaal 200 m voor turbines hoger dan 50 m. In de regel wordt er voor deze afstand ook vaak maatwerk toegepast, maar resulteert de afstand dan eerder verder dan dichterbij dan 200 m. Een derde alternatief is een lijnopstelling met onderlinge gelijke afstand tussen de drie turbines van minimaal circa 400 meter op een andere locatie. In uitlijning met de radarbeperkingen en/of voldoende afstand. Daarnaast liggen alle ruimtelijke componenten om grootschalige windturbines bij aan te laten sluiten in de directe omgeving eigenlijk alleen bij de polderdijken. Zo zijn de bestaande kleinere 8 windturbines ook gepositioneerd. Vanuit omgevingskwaliteit is dat dus eigenlijk ook de enige logische lijn. Afstand tot de dichtstbijzijnde woning van de turbines lijkt niet heel erg anders te worden in vergelijking tot het voorstel van de initiatiefnemer. Wellicht kan de ruim 300 meter nog verder geoptimaliseerd worden. In onderstaand beeld is dit C alternatief aangeduid ter indicatie.



Wanneer deze opgave op het hoogste schaalniveau behandelt is zijn er op het lagere schaalniveau nog een aspect dat van belang is om tot het meest passende voorstel te komen. Inpassing en uitwerking van het inkoopstation (technische ruimte) vraagt aandacht: een hoogwaardigere uitwerking passend bij het agrarisch landschap wordt gevraagd. Bijvoorbeeld een meer traditionele vormgeving en materiaal- en kleurgebruik, aansluitend bij het ensemble van de bebouwing waar het onderdeel van zal worden.

Conclusie

Uit de alternatievenstudie bij het MER rapport en vooronderzoek voor het voorstel blijkt niet dat voor een dergelijk alternatief het maatwerkonderzoek is gedaan om een evenwichtiger situering van de turbines te bereiken. In vergelijking met wat er wel beschreven is, lijkt er echt nog ruimte om het precies passend te maken binnen alle eisen en voorwaarden niet mogelijk is. De commissie adviseert om die route te gaan en een preciezere alternatievenstudie met nadruk op het volgen van de dijk en het gelijk uitlijnen van de turbinemasten eerst uit te voeren. Dan kan daarna een afweging worden gemaakt met kwantitatieve en kwalitatieve scores welk(e) alternatief(ven) meest geschikt zijn. De commissie omgevingskwaliteit is ten alle tijden bereid om tussentijds mee te denken en feedback te geven op deze alternatievenstudie en afwegingen voor deze belangrijke en zeer impactvolle ingreep in het landschap.