

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum: 6 juli 2026

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), mevrouw E. Gronovius (waarnemend 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), de heer T. Jansen (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 – Dubbelstraat 2**

(20 min) Initiatiefnemer van Café de Kaai

10:20 uur : **Plan 2 – Benedenbaantje**

(40 min) de heer N. de Vries (architect, Zaak van NN)

de heer K. Willems (Stadlander)

11:00 uur : **Plan 3 – Knarrenhof**

(30 min) de heer. R. Mulder (stedenbouwkundige gemeente)

de heer R. Beens (Knarrenhof)

de heer T. Leene (architect)

PLANBEHANDELING

Plan 1

Zaaknr	: OW/2026/586
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een zonneschermb
Locatie	: Dubbelstraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-294238
Vorig advies	: Niet akkoord

Het plan voor het plaatsen van een zonneschermb aan de gevel van het pand Dubbelstraat 2 is in de vergadering besproken. De commissie is van mening dat het voorstel in de huidige vorm niet passend is en houdt de advisering aan.

Het pand betreft een gemeentelijk monument binnen het beschermd stadsgezicht, waar grote terughoudendheid geldt voor toevoegingen aan de gevel. Een oplossing waarbij de zonwering los van de gevel wordt geplaatst, ter plaatse van het terras, heeft nadrukkelijk de voorkeur.

Dit geldt temeer omdat het voorgestelde zonneschermb in maat en positionering onvoldoende aansluit bij de aanwezige gevelopbouw. Het scherm overspant de rechter twee vensters en een hoger venster aan de linkerzijde, waardoor de opzet van de twee gekoppelde panden wordt aangetast.

Een plaatsing over een deel van het terras, afgestemd op de opzet van de twee panden, wordt als meer passend beoordeeld. Een alternatief kan zijn om uit te gaan van twee schermen, of eventueel een scherm over de volledige breedte, mits zorgvuldig ingepast. In alle gevallen dient voldoende afstand tot de hoeken te worden aangehouden en mag het scherm niet voorbij de voorgevellijn van de belending (nr. 86) reiken.

Tot slot wordt geadviseerd zeer terughoudend om te gaan met plaatsing van heaters tegen de gevel en eventuele reclame-uitingen op het doek, om het historische karakter van de omgeving niet te verstoren.

Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

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
Vorig 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/2025/1488
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
SWF-nummer	: SAM-295263
Vorig 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 entrepui 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 4

Zaaknr	: OW/2026/496
Omschrijving Project	: Het restaureren van de kademuren, het vervangen van de riolering en aanbrengen nieuwe verlichting
Locatie	: Noord- en Zuidzijde Haven te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht

Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-267826
Vorig advies : Akkoord onder voorwaarden

Het plan voor het restaureren van de kademuren, het vervangen van de riolering en het aanbrengen van nieuwe verlichting aan de noord- en zuidzijde van de haven te Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering besproken. De juiste stukken zijn aangeleverd en besproken. De hoofdopzet en uitwerking van het voorstel worden overwegend passend geacht, zowel op zichzelf als binnen het beschermd stadsgezicht. De nu voorgestelde overspanning ter plaatse van de brug, uitgevoerd met een betonnen balk in het zicht, wordt in de huidige vormgeving als minder geslaagd beoordeeld. Een oplossing met een stalen ligger wordt passender geacht. Indien beton noodzakelijk is, wordt geadviseerd dit te bekleden met hardsteen, bijvoorbeeld als verloren bekisting, of uit te voeren met een metselwerk rollaag, zodat een betere aansluiting ontstaat bij het historische karakter van de kademuren. Ten aanzien van de waterspuwers wordt opgemerkt dat de definitieve detaillering nog ontbreekt. Ook wordt gevraagd de laatste versie van de toe te passen kleuren en materialen nog aan te leveren, zodat de samenhang en kwaliteit van de uiteindelijke uitvoering goed kunnen worden beoordeeld. De commissie stemt, met inachtneming van bovenstaande voorwaarden, in met de plannen.

Plan 5

Zaaknr : OW/2026/338
Omschrijving Project : Het realiseren van 2 appartementen op de begane grond van een voormalige winkelfunctie
Locatie : Sint-Josephstraat 29 en 29b, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-253311
Vorig advies : Aanhouden

Het voorstel voor de uitvoering van de kozijnen op de begane grond is in de vergadering besproken. De detaillering van de kozijnen in de ondergevel is momenteel te zwaar en sluit onvoldoende aan op de bestaande gevelopbouw. Geadviseerd wordt de detaillering van de bovenramen als uitgangspunt te nemen of de onderkozijnen slanker te detailleren, zodat meer samenhang ontstaat. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 6

Zaaknr : OW/2026/579
Omschrijving Project : Het bouwen van een vervangende woning
Locatie : Jacob Badtweg 1, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Cultuurhistorische waarde
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-275736
Vorig advies : Aanhouden

Het voorstel voor het herbouwen van de vrijstaande woning aan de Jacob Badtweg 1 is opnieuw in de vergadering besproken. Voor deze locatie geldt binnen het omgevingsplan de aanduiding Waarde – Cultuurhistorie. Het voorliggende ontwerp wordt op zich passend geacht en is voldoende ingepast in de omgeving.

Naar aanleiding van eerdere bemerkingen is nu een aangepast voorstel aangeleverd. De aangebrachte

wijzigingen worden echter niet op alle onderdelen als verbetering gezien. Zo bevreemdt de voorgestelde toepassing van het Colorbel-raam in de voorgevel en wordt deze op deze wijze niet wenselijk geacht. Dit vraagt om een heroverweging van de voorgevelindeling. Dit kan door een nieuw ontwerp dat logisch voortvloeit uit de aangepaste plattegrond, of door het aanhouden van de eerder voorgestelde logischere oplossing. Ook is eerder positief geadviseerd over de toepassing van een keramische dakpan, type Rôben Flanders Plus in een rood-oranje tint. De nu voorgestelde kleur 'Herfst' wordt niet passend geacht binnen het beoogde beeld. De commissie adviseert om vast te houden aan de rood-oranje variant. Ook een nadere uitwerking van de detaillering wordt nog tegemoet gezien. De commissie gaat er daarnaast vanuit dat, gezien de cultuurhistorische waarde van de locatie, de bestaande terreininrichting en aanwezige beplanting zoveel mogelijk worden gerespecteerd en behouden. In afwachting van een aangepast en aangevuld voorstel wordt de advisering aangehouden.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2026/714
Omschrijving Project	: Het realiseren van 5 appartementen
Locatie	: Boutershemstraat 46, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-295278
Vorig advies	: Hoofdpuzet in principe akkoord.

Het voorstel voor het realiseren van 5 appartementen in het pand aan de Boutershemstraat 46 gelegen in het beschermde stadsgezicht is in de vergadering besproken. De commissie stemt in met deze verbouwing, met de suggestie dat de inrichting van het achterterrein nog aan kwaliteit kan winnen. Het plan is vrij summier ingediend. Bij de verdere uitwerking wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de materiaal- en kleurkeuze. Daarbij rekening te houden met de bestaande situatie, de omgeving en de ligging in het beschermde stadsgezicht. Een definitief voorstel wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Plan 8

Zaaknr	: OW/2026/541
Omschrijving Project	: Het splitsen en verduurzamen van de woning
Locatie	: Koepelstraat 34, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Bescherms stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-293336

Plan 9

Zaaknr	: OW/2026/668
Omschrijving Project	: Het wijzigen van de voorgevel
Locatie	: Zuid-Westsingel 224, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-295266

Plan 10

Zaaknr	: OW/2026/642
Omschrijving Project	: Het vernieuwen van de kozijnen
Locatie	: Minderbroederstraat 3a, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-295284

Plan 11

Zaaknr	: OW/2026/741
Omschrijving Project	: Het transformeren van bestaande winkel- en opslagruimte naar 3 woningen
Locatie	: Sint-Josephstraat 4, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-293315

Plan 12

Zaaknr	: OW/2026/769
Omschrijving Project	: Het vervangen, vergroten en architectonisch verbeteren van een bestaande dakopbouw
Locatie	: Rijkebuurtstraat 24, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-293602

Plan 13

Zaaknr	: OW/2026/302
Omschrijving Project	: Het bouwen van een bedrijfswoning
Locatie	: Kannewielseweg 14, Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Cultuurhistorische waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-295285
Vorig advies	: Aanhouden

Het plan voor het bouwen van een bedrijfswoning aan de Kannewielseweg 14 is opnieuw in de vergadering besproken. Tijdens een collegiaal overleg met de architect is het advies toegelicht en zijn uitgangspunten en mogelijke alternatieven gezamenlijk besproken en verkend. In de directe omgeving komen verschillende massavormen voor, maar een duidelijke hoofdvorm met kap wordt binnen dit ensemble van bebouwing noodzakelijk geacht. De commissie ziet mogelijkheden om het plan beter aan te laten sluiten op de karakteristiek van de omgeving, door het toepassen van een voldoende overtuigende kap op de hoofdmassa. Dit zal er mogelijk niet alleen voor zorgen dat de woning ruimtelijk beter aansluit bij de context, maar dit kan het ontwerp ook intern meerwaarde bieden. Aandachtspunten zijn benoemd met betrekking tot het volume. Vanwege het geldende maximum van 750 m³ is bijvoorbeeld de wijze van inpassing van extra vergunningvrij bouwvolume en

de inpandige garage ter sprake gekomen.

Daarnaast heeft de commissie nadrukkelijk aandacht gevraagd voor een goed inrichtingsplan. De cultuurhistorische eisen en de criteria uit de nota die voor dit gebied gelden vragen om een passende landschappelijke inrichting. Het is van belang dat de bebouwing op een logische wijze wordt ingepast in de omgeving. Gewezen wordt bijvoorbeeld op een zachte, landschappelijke oplossing voor het parkeren, zoals halfverharding of grind, bij voorkeur ingepast met groen. Dit heeft nadrukkelijk de voorkeur boven een volledig verharde oplossing. De architect heeft aangegeven hiermee verder te kunnen en in overleg met zijn opdrachtgever tot een aangepast voorstel te komen. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 14

Zaaknr	: OW/2026/721
Omschrijving Project	: Het realiseren van een nieuwbouw woning
Locatie	: Kadastraal Perceel F nr. 10771 (kavel 8), Sportlaan 29 te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-290293

Plan 15

Zaaknr	: OW/2026/694
Omschrijving Project	: Het bouwen van een vrijstaande woning
Locatie	: Kadastraal perceel F, nr. 10867, Koekoeksbloem kavel 5, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-290278

Plan 16

Zaaknr	: OW/2026/622
Omschrijving Project	: Het vervangen van de voordeur
Locatie	: Sterrelaan 29, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-293961

Plan 17

Zaaknr	: WO/2023/1224
Omschrijving Project	: Het realiseren van 46 appartementen
Locatie	: Antwerpsestraatweg 407 t/m 417g, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Omgevingsvergunning (reeds verleend)
Behandeling	: Vervolgbehandeling
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: Niet aanwezig (<i>wabo dossier</i>)
Advies	: Op hoofdlijnen akkoord

De commissie bespreekt in collegiaal overleg met de architect over de twee volumestudies die zijn opgezet. Waarbij de commissie unaniem van mening is dat de bredere voorgevel beter landt in de omgeving en zich het beste verhoudt tot het gehele pand. De architect geeft aan zelf de voorkeur te hebben voor de smalle variant maar kan zich zeker ook vinden in de mening van de commissie. De brede variant zal dan ook verder worden uitgewerkt. Ten aanzien van de entree geeft de commissie aan dat deze hetzelfde is vormgegeven als de tuindeuren onder de luifel en daarmee te ondergeschikt aanwezig is. De architect geeft aan de entree pui aan te passen.

Verder geeft de commissie als suggestie mee om voor deze voorgevel een subtiel onderscheid te maken in materialisering. Door bijvoorbeeld de kleur van de voeg in een andere tint te kiezen. De commissie ontvangt hier graag nog een uitwerking van.

Tijdens de vergadering wordt het bouwplan (de tekeningen van 15 april) verder op detailniveau beoordeeld. Dit is eerder niet gebeurd omdat het bouwplan op hoofdlijnen nog niet akkoord was. Uit deze beoordeling volgen de volgende nog verder uit te werken punten:

1. Een uitwerking van de screenkappen, waarbij deze op verzoek van de commissie (niet zichtbaar) worden verwerkt in de gevel (o.a. detail 7);
2. Detailtekeningen van de voorgevel, waaronder dakrand;
3. Een uitwerking van toekomstige balkonbeglazing voor de balkons. Een uitwerking door de architect van optionele balkonbeglazing dient bij de bouw en mogelijke verkoop als optie in één gelijk type te worden aangeboden, zodat de oorspronkelijke architectonische uitstraling gehandhaafd blijft;
4. Kleur- en materiaalmonsters van het metselwerk (inclusief het voegwerk);

De commissie spreekt met de architect af om de afgesproken wijzigingen op geveltekening aanvullend te beoordelen, wanneer het plan overeenkomstig de mondelinge afspraak wordt aangepast zal het advies 'akkoord op hoofdlijnen' luiden. De complete set aan tekeningen waarbij de andere opmerking op worden verwerkt zullen later nog een keer ter beoordeling moeten worden voorgelegd. De op woensdag 12 juni ontvangen geveltekeningen zijn op hoofdlijnenakkoord.
