

Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum 17 augustus 2026

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), de heer T. Jansen (lid), de heer E. Brouwer (vervangend lid), de heer G. Reitsma (lid), de heer M. de Jong (adviseur erfgoed gemeente), de heer J.W. van Beers (toezichthouder erfgoed gemeente, toehoorder)

Afgemeld : de heer P. Mannearts (lid), de heer, mevrouw M. Couperus (vervangend lid)

Secretariaat : mevrouw J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00

Kamer : **Start vergadering op locatie: Hoofdlaan 4 (de Schorre) te Halsteren**

Vanaf 10:00 uur: Stadskantoor (Jacob Obrechtlaan), kamer 1.53

Locatiebezoek met toelichting

9:00 uur: **Plan 1 – Hoofdlaan 4 (gebouw de Schorre)**
45 min de heer N. van Dijke (nba architecten)
de heer B. Nikkessen
mevrouw T. Hoorn

Plannen met toelichting

11:30 uur: **Plan 2 – Kannewielseweg 14**
20 min de heer J. Nieuwenhuize (architect, KortGeytenbeek architecten)

11:50 uur: **Plan 3 – Knarrenhof**
30 min de heer T. Leene (architect, INBO)
mevrouw T. de Vroomen (architect, INBO)

Planning:

- 09:00 – 09:45 uur: Locatiebezoek Hoofdlaan 4 (De Schorre)
- 10:00 – 11:00 uur: Collegiaal overleg met stedenbouwkundige
- 11:00 – 11:30 uur: Start planbehandeling
- 11:30 – 11:50 uur: Insprekers plan 2
- 11:50 – 12:20 uur: Insprekers plan 3
- 12:20 – 12:50 uur: Pauze
- 12:50 uur: Hervatten verdere planbehandeling

Planbehandeling

Plan 1

Zaaknr	: OW/2026/737
Omschrijving Project	: Het aanpassen/uitbreiden tot een zorgcomplex
Locatie	: Hoofdlaan 4, Halsteren
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-311350
Vorig 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 2

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

De commissie heeft kennisgenomen van het aangepaste plan. Hierbij zijn de volgende zaken besproken:

- De commissie constateert dat er een kap op de woning is geïntroduceerd naar aanleiding van voorgaand advies. Zij is echter van mening dat de kap in verhouding tot de grote aanbouw nog onvoldoende toonaangevend is om aan te sluiten bij de omgevingskarakteristieken met volwaardige

kapvormen. Hierom adviseert de commissie om de kap te vergroten/verlengen en de aanbouw iets verder terug te leggen (minimaal 1 meter) en daarbij de risaliet achterwege te laten, die nu een verticaal accent legt waardoor de relatief smalle gevel niet tot zijn recht komt. Hierbij doet de commissie tevens de suggestie om de goot sterker te accentueren zodat de kapvorm nadrukkelijker leesbaar wordt;

- Tenslotte verwijst de commissie naar haar voorgaande advies ten behoeve van de landschappelijke inrichting;
- 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.

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
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-311296
Vorig advies	: Niet akkoord

Het plan voor het Knarrenhof is met de initiatiefnemer en de architecten in de vergadering besproken. Ten opzichte van de vorige behandeling is het plan niet gewijzigd, het betreft een collegiaal overleg. Het plan is inmiddels meermaals behandeld, maar heeft nog niet tot een positief advies geleid. Tijdens dit collegiaal overleg zijn het voorliggende plan en de eerder uitgebrachte adviezen besproken om de planvorming verder te brengen. Daarbij is ingegaan op de punten die naar het oordeel van de commissie nog nadere uitwerking of aanpassing behoeven voordat tot een positief advies kan worden gekomen.

- De commissie is van mening dat een overtuigend en éénduidig doorgevoerd concept voor het gehele gebouw nog aanzienlijk versterkt moet worden. Zowel wat betreft massa en ontwerpingrepen, zijn het nog te veel op zichzelf staande volumes en ingrepen en ligt er nog geen overtuigend en samenhangend ontwerp.
- De entree sluit in vormgeving nog onvoldoende aan bij de twee vleugels. Gevraagd wordt om de entree meer te integreren in de architectuur, waarbij wordt verwezen naar de voorgaande adviezen. Besproken is om de entree te draaien en het voorterrein meer bij de entree te betrekken, zodat hier een plek van ontmoeting kan ontstaan, passend bij het concept van een knarrenhof.
- De geveluitwerking is nog onvoldoende overtuigend: De formelere buitenzijde met kopgevels en daarentegen de zachtere binnenzijde met houten bekleding missen samenhang in de architectuur. De commissie adviseert om de opbouw van de binnenzijde met plint, middenbouw en opbouw, en een meer horizontale geleding, ook in de voorgevel tot uiting te laten komen zodat samenhang tussen de gevels ontstaat.
- Koppen en trappen: de kopgevels hebben nu nog niet de gewenste robuuste uitstraling en ogen als smalle schijven. Besproken is om de metselwerk gevel om de trappen heen door te laten lopen, zodat er meer massa en robuustheid ontstaat, wat het concept kan versterken. Ook het terugleggen / opnemen van de trap in de kop, kan een optie zijn, zodat er een sterkere relatie ontstaat tussen de woningen en de tuin.
- De verschillende materialen van de balkons aan de buitenzijde (glas) en binnenzijde (stalen hekwerk bij galerij) hoeft een algeheel concept niet in de weg te zitten.
- De architect licht toe dat de tuinrichting aan de binnenzijde aan de toekomstige bewoners wordt overgelaten en daarbij ondersteuning krijgen van een landschapsarchitect. Enkele referentiebeelden van

vergelijkbare projecten worden getoond en zijn veelbelovend. De overgang van gebouw naar openbare ruimte en het entreegebied naast het parkeren heeft nog onvoldoende kwaliteit. De commissie vraagt om nadere studie en inrichting hiervoor. Voor een juiste beoordeling van het plan wordt om een nadere uitwerking gevraagd, inclusief detailtekeningen, zonwering, installaties, balkonbeglazing en, indien van toepassing, een naamsaanduiding.

Plan 4

Zaaknr	: OW/2026/833
Omschrijving Project	: Het renoveren van het pand en realiseren van 4 appartementen
Locatie	: Zuivelstraat 26 en 26a te Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-311128
Vorig advies	: Aanhouden plan, instemming visie.

Op basis van de aangeleverde informatie is de laatste visie besproken. De visie geeft op hoofdlijnen weer hoe per bouwlaag wordt omgegaan met het monument en wat de uitgangspunten voor restauratie zijn.

- Conserveren: historische moerbalken, kapconstructie, waardevolle kozijnen en zichtbare constructieve elementen blijven behouden en worden waar nodig gestabiliseerd. Ook de recente stalen balken worden behouden, vervanging in passend materiaal (hout) heeft echter de voorkeur.
- Repareren: beschadigde delen van balklagen, constructieonderdelen en te herstellen historische ramen/kozijnen.
- Vernieuwen (kopiëren/imiteren/verbeteren): nieuwe binnendeuren, voorzetwanden, vloeropbouw en nieuwe ramen worden gebaseerd op historische voorbeelden, met verbeterde prestaties maar respect voor het oorspronkelijke beeld. Voor het vernieuwen van kozijnen dient de noodzaak te zijn aangetoond.
- Verbeteren van prestaties: gevelisolatie (denk daarbij ook aan een bouwfysische onderbouwing van de te maken keuzes, voldoet bijvoorbeeld een 50 mm spouw bij de voorzetwanden?), dakisolatie (gevolgen voor sporen/gootaansluiting), brandwerende lagen en nieuwe vloerpakketten worden toegevoegd zonder aantasting van monumentale onderdelen. Hetzelfde geldt voor installatievoorzieningen, verwarming, dakdoorvoeren enz. Deze dienen uiteindelijk zorgvuldig worden vormgegeven, eventueel uit te voeren als metselwerk schoorsteen. De uitgangspunten blijven nu op een passend visieniveau en vormen een goede basis voor de verdere uitwerking. Voor de te wijzigen onderdelen dient in de nadere uitwerking de bestaande en nieuwe situatie te worden aangeleverd. Ook dienen restauratietechnieken en principes verder onderbouwd te worden, zodat een goede beoordeling kan plaatsvinden. De visie als aangeleverd wordt hiermee positief beoordeeld

Plan 5

Zaaknr	: OW/2026/829
Omschrijving Project	: Het renoveren en uitbreiden van het pand
Locatie	: Lange Parkstraat 1, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-304455
Vorig advies	: In principe akkoord

Het plan voor het verbouwen van het bestaande pand aan de Lange Parkstraat 1, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en aangewezen als gemeentelijk monument, is in de vergadering besproken. De architect en opdrachtgever hebben het voorstel toegelicht.

De commissie waardeert dat de oorspronkelijke woonfunctie wordt hersteld en dat het pand weer als individuele woning gaat functioneren. Het vrijstaand maken van de woning wordt als een verbetering beschouwd. Het verwijderen van de bestaande serre en het realiseren van een nieuwe aanbouw is in de basis voorstelbaar, evenals het herstel van kozijnen, houtwerk en de gevel van het bestaande pand.

Bij de nieuwe plat afgedekte uitbreiding aan de achterzijde wordt gevraagd de hoogte zorgvuldiger af te stemmen op het nog aanwezige deel van de bestaande tuinkamer. Een betere proportie maakt de hoogte leesbaar en draagt bij aan een overtuigende verbinding tussen oud en nieuw. De aansluiting aan de linkerzijde, waar de nieuwe toevoeging het bestaande pand raakt, dient expliciet te worden verbeeld zodat de overgang inzichtelijk en zorgvuldig beoordeeld kan worden.

De dakrand van de nieuwe uitbouw oogt in de huidige vorm vrij fors. Een verfijndere ingetogen uitvoering, zich voegend bij de karakteristiek van het monumentale pand, wordt wenselijk geacht om tot een rustig en samenhangend eindbeeld te komen.

De kleurstelling van het houtwerk wordt nog onderzocht. De commissie geeft mee dat een lichtere tint voorstelbaar is, mits de nuance van de oorspronkelijke chaletstijl behouden blijft. In deze stijl was vaak sprake van subtiele kleurnuances. Bij gebouwen in chaletstijl werden de houten ornamenten doorgaans niet in één effen tint uitgevoerd, maar juist met een meer genuanceerde en contrasterende kleurstelling die de detaillering versterkt. Het houtwerk geheel in wit uitvoeren is niet akkoord. De commissie vraagt de gewenste kleurkeuzen te onderbouwen met een kleurtrap of 'toverbal', zodat de keuze historisch en esthetisch overtuigend kan worden gemotiveerd. De in de voorgevel aanwezige tegeltafels kunnen aanleiding geven voor de kleurkeuzes. Met verduidelijking en nadere uitwerking van deze punten kan het plan in een volgende vergadering opnieuw worden beoordeeld.

Plan 6

Zaaknr	: OW/2025/1287
Omschrijving Project	: Het realiseren van een dakterras en inpandige verbouwing
Locatie	: Engelsestraat 29, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-311189
Vorig advies	: Aanhouden

De aanvrager en architect zijn bij de vergadering aanwezig om het voorgaande plan en advies te bespreken. Het eerdere voorstel was niet akkoord voor de commissie. De stukken zijn ongewijzigd, het gaat hier nadrukkelijk niet om een nieuwe beoordeling, maar om een gesprek met architect en initiatiefnemer waarbij er gelegenheid is voor vragen.

De volgende punten zijn besproken:

- Sloop van de schuur: de architect geeft aan dat sloop van de schuur in het verleden al zou zijn vergund. De planbehandelaar zal beoordelen of dit daadwerkelijk eerder is verleend en hier (alsnog) gebruik van gemaakt kan worden. De eigenaar geeft aan dat door de vorige eigenaar de schuur voor een gedeelte zou zijn gesloopt. Sloop is nu vooralsnog geen optie. Een bouwhistorische verkenning met waardestelling kan uitsluitsel geven over de cultuurhistorische waarden. Architect stelt voor om bestaand en nieuw in beeld te brengen en de eerder verleende vergunning voor de sloop van de schuur aan de aanvraag toe te voegen.

- De hoeveelheid en de afmetingen van eventueel aan te brengen dakramen. Zoals nu getekend worden deze met een hoogtemaat van 1.60 hoogte te fors gevonden. Het uitgangspunt is dat de ingrepen ondergeschikt blijven aan het dakvlak. Twee dakvensters met een bescheiden formaat (bijvoorbeeld 0,78 x 0,98 m. of 0,78 x 1,18 m.) is denkbaar.
- Er zijn vragen gesteld over de afmetingen van de dakloggia. Uitgelegd is dat het monument leidend is. Nieuwe ingrepen zijn mogelijk, echter is het uitgangspunt dat ingrepen altijd ondergeschikt aan het monument zijn. Nu is dat nog niet het geval. Daarnaast is behoud van de historische dakconstructie het uitgangspunt. Een opening tussen de spanten en geplaatst tussen de bestaande kapconstructie (gordingen) is mogelijk. Uit het gesprek blijkt dat de afstand tussen de gordingen 1,10 m bedraagt. Tot nu toe heeft de commissie als maximum aangegeven een loggiaopening met een maat vergelijkbaar met een die voor een dakkapel mogelijk zou zijn (hoogte max. 1,75 m.).
- Gevraagd wordt of gordingen mogen worden verplaatst of doorbroken. Het aanpassen van de historische kapconstructie met mogelijk hoge ouderdom, kan niet zonder goede onderbouwing. Bij nieuwe ingrepen in het Rijksmonument moet gezocht worden naar openingen waar het monument dat het best toelaat en de monumentwaarden dus zo goed mogelijk behouden blijven.
- Voor alle voorgenomen ingrepen geldt dat een bouwhistorische verkenning met waardestelling richting en duidelijkheid kan geven waar ingrepen (gemotiveerd) wel en niet mogelijk zijn.

Eerder advies: niet akkoord

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

Het aangepaste voorstel is ingediend voordat het laatste advies van de commissie, opgesteld naar aanleiding van het locatiebezoek, beschikbaar was. Naar aanleiding van de nu voorliggende schetsvoorstellen geeft de commissie aan dat zij hiermee niet kan instemmen. Ter verduidelijking wordt aangegeven dat het plan alleen verder bespreekbaar is wanneer ondubbelzinnig wordt voldaan aan de eerder benoemde uitgangspunten. Maximaal één opening in de vorm van een uitsnede of loggia kan, zoals eerder aangegeven, eventueel worden overwogen, mits deze qua maatvoering en situering vergelijkbaar is met een bescheiden dakkapel, op voldoende afstand van goot en nok en zonder aantasting van de kapconstructie. Daarbij spreekt de commissie een duidelijke voorkeur uit voor een opening die is gericht op de eigen buitenruimte. Aan de andere zijde eventueel aangevuld met enkele, maximaal twee, bescheiden gedimensioneerde dakramen. Dit wordt ook aangegeven vanwege mogelijke privaatrechtelijke belemmeringen. Gebinten en overige constructiedelen dienen behouden te blijven en alle ingrepen dienen ondergeschikt te zijn en zorgvuldig te worden gemotiveerd. Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor de wijze van behoud en conservering van onderdelen (b.v. constructie en vloerdelen) die aan de buitenlucht worden blootgesteld en voor de zorgvuldige uitwerking van waterdichtheid en detaillering. De commissie ziet een overeenkomstig aangepast voorstel met belangstelling tegemoet.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2026/586
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een zonnescherm
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-310031
Vorig advies	: Niet akkoord

Het plan voor het plaatsen van een zonnescherm is samen met de eigenaar en tevens initiatiefnemer, in de vergadering besproken. Ten opzichte van de vorige behandeling is het plan ongewijzigd, er zijn geen nieuwe

stukken aangeleverd. De initiatiefnemer licht toe dat hij ten behoeve van zijn horecaterras de wens heeft om de 9 losstaande parasols te vervangen door één grote luifel - inclusief heaters- tegen een deel van de gevel. De commissie heeft begrip voor de wens, echter kan zij niet instemmen met het huidige voorstel. In de vergadering is het voorgaande advies besproken en toegelicht, en zijn diverse opties voor een zonwering besproken.

Uitgangspunt is dat aantasting van het gemeentelijk monument en de directe omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarom is besproken of de luifel vrijstaand kan worden uitgevoerd, zodat bevestiging aan de monumentale gevel niet noodzakelijk is. De initiatiefnemer acht dit een goede optie. Bij een luifel bevestigd aan de gevel, zal uit een constructieve onderbouwing moeten blijken dat de gevel hiervoor geschikt is en dat de bevestiging geen schade of onaanvaardbare aantasting van het monument veroorzaakt.

Daarnaast is de positie van de luifel tegen de voorgevel besproken. Verwezen wordt naar het voorgaande advies waarin dit is toegelicht. Een luifel over de gehele breedte, of in twee delen over de gehele breedte duidt op praktische bezwaren van de initiatiefnemer.

Plan 8

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-293602
Vorig advies	: Niet akkoord

Beleid:

Het plan ligt in beschermd stadsgezicht en welstandsgebied centrum met welstandsniveau bijzonder.

De commissie heeft kennisgenomen van het plan met toelichting van het stedenbouwkundige advies. De Rijkebuurtstraat ligt binnen de oude middeleeuwse binnenstad en binnen de 'ruggengraat' van de middeleeuwse stadsstructuur, die gelijkloopt met het laagste punt van de binnenstad ter hoogte van De Grebbe. Dit is van bovenaf duidelijk in het daklandschap af te lezen. De dakvormen zijn overwegend zadeldaken met wolfseinden uitgevoerd met oranje/rode dakpannen. De voorgestelde mansardekap met afgeplatte top past niet binnen deze ruimtelijke structuur. De volgende zaken zijn besproken:

-

- De commissie constateert dat er momenteel aan de achterzijde een onrustig beeld heerst door diverse opbouwen in verschillende vormgeving. Dat is niet passend binnen het monumentale daklandschap en het beschermd stadsgezicht.
- De commissie constateert dat de voorgestelde mansardekap met afgeplatte top niet past binnen het historische daklandschap omdat de maten niet in verhouding zijn tot de traditionele mansardekapvormen.
- Om aansluiting te zoeken bij het hoofdgebouw, ziet de commissie een mogelijkheid om de hoofdkap van de voorgevel te verlengen en naar achteren door te trekken en te eindigen in een schuin dakvlak aan de achterzijde.
- Hierbij doet de commissie tevens een suggestie om bij volledige vervanging van de dakpannen, rood-oranje dakpannen -zoals op naastgelegen historische panden- toe te passen.

Plan 9

Zaaknr	: OW/2026/554
Omschrijving Project	: Het renoveren van het pand

Locatie	: Sint-Josephstraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-311372
Vorig advies	: Aanhouden

Het plan voor het renoveren van het pand aan de Sint-Josephstraat 2 in Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering besproken. Het pand betreft een gemeentelijk monument dat is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Een aangepast voorstel voor de dakrenovatie is ontvangen. Er is op onderdelen gereageerd op de eerdere bemerkingen.

De commissie constateert dat het voorstel voor de dakramen een verbetering vormt ten opzichte van het voorgaande plan. Wel wordt aangegeven een Velux Classico of vergelijkbare staand formaat dakraam met een middenstijl toe te passen. Bezwaar blijft er tegen de grootschaligheid van de voorgestelde dakkapel/ dakopbouw met deur. Door deze verder terug te plaatsen richting de kap wordt de maat van de zijwangen verkleind en oogt deze meer als een bescheiden dakkapel. Hierdoor wordt het een ondergeschikter volume op het dak en komt deze uitbouw minder opvallend over op deze prominente hoeklocatie in het beschermd stadsgezicht. Daarnaast wordt nogmaals aangegeven dat de nokvorsten in de specie gelegd dienen te worden zoals gebruikelijk bij historische panden. In afwachting op aangepaste stukken wordt de advisering aangehouden.

Plan 10

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
Vorig advies	: Akkoord op hoofdlijnen

Het voorstel voor het verbouwen van een pand tot 3 woningen aan de Sint Josephstraat is in de vergadering besproken. De plannen zijn aangepast naar aanleiding van het eerder gegeven advies. De commissie is van mening dat met het voorliggende plan een goede wijze is gereageerd op de eerdere bemerkingen. De commissie is van mening dat de hoofdopzet van het plan voldoet waarbij de commissie er wel vanuit gaat dat, gezien de ligging in het beschermde gezicht, er aan de achterzijde geen plaatmateriaal maar stuckwerk of beplanking voor de gevels wordt toegepast. Ook gaat de commissie ervanuit dat keramische dakpannen worden toegepast. De dakkapellen kunnen maximaal 175 cm hoog uitgevoerd worden, maatvoering aangeven op tekening. Een verdere uitwerking voor de omgevingsvergunning wordt tegemoet met naast details enz. ook een duidelijke kleur- en materiaalstaat opgevraagd wordt.

Plan 11

Zaaknr	: OW/2026/920
Omschrijving Project	: Het wijzigen van de pui
Locatie	: Zuivelstraat 20, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht

Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-311664

Plan 12

Zaaknr : OW/2026/826
Omschrijving Project : Het vernieuwen van de dakpannen
Locatie : Bredasestraat 74, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Welstandniveau : Bijzonder
SWF-nummer : SAM-311095

Plan 13

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
Vorig advies : Aanhouden

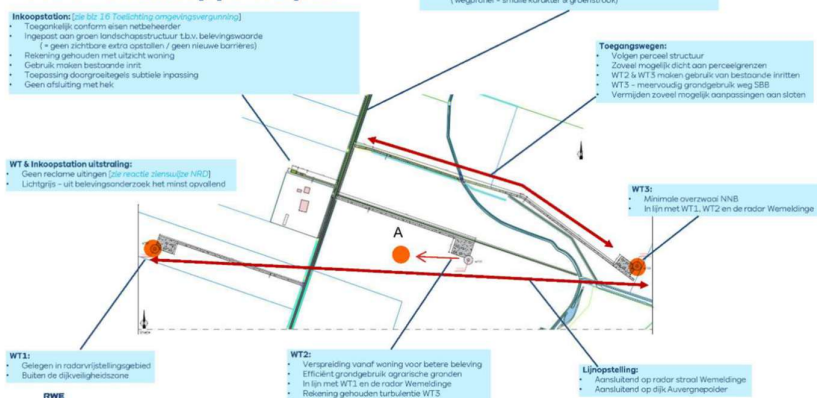
Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

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 (tippogte 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

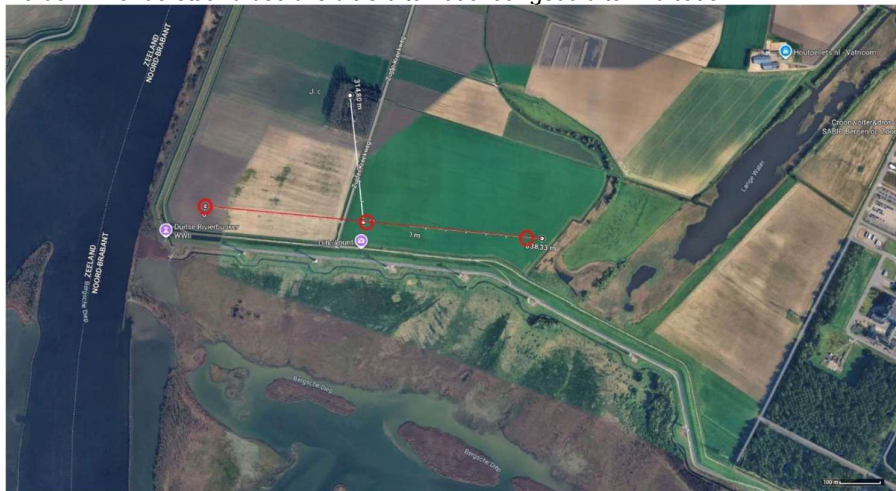


Als de aanname is dat de verschuivingen op de lijn in de richting van A niet haalbaar is, dat dan de meest oostelijke turbine verder naar het oosten over de denkbeeldige lijn zou kunnen worden verplaatst. Wanneer dezelfde afstand wordt aangehouden als tussen de middelste en meest westelijke turbine in 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 berekening. 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 dichtbij 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 evenwichtigere 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.

Plan 14

Zaaknr	: OW/2026/370
Omschrijving Project	: Het realiseren van een in-/uitrit en het wijzigen van de gevelbekleding van het winkelgebouw
Locatie	: Kastanjelaan 65 A, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-312234
Vorig advies	: Niet akkoord

Het voorstel voor het wijzigen van de gevels van het pand aan de Kastanjelaan 65 A is opnieuw besproken in de vergadering. De nu voorgestelde gewijzigde opzet met een gevelbekleding d.m.v. stalen beplating wordt hier niet passend gevonden en als een duidelijke verslechtering gezien. In lijn met eerdere overleggen en aanvragen wordt een minder industriële uitstraling in deze omgeving noodzakelijk geacht. De commissie stemt niet in met het plan.

Vanuit de nota is baksteen als gevelmateriaal het uitgangspunt, waarbij eventueel een (gedeeltelijke) houten gevelbekleding of mogelijk minerale steenstrips overwogen kunnen worden, mits dit zorgvuldig en overtuigend wordt gedetailleerd. Het bouwwerk betreft een groot volume, waardoor schaalverkleining in de materialisering noodzakelijk blijft, met een duidelijke aansluiting op het kleinschalige woonkarakter van de omgeving. Daarnaast wordt geconstateerd dat de architectuur, met name het torenelement, in het huidige voorstel sterk is uitgekleeft. Ook dit wordt niet wenselijk geacht. Het oorspronkelijke plan dient als uitgangspunt te worden genomen voor de verdere uitwerking om zo de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving voldoende te borgen. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 15

Zaaknr	: OW/2026/859
Omschrijving Project	: Het renoveren en uitbreiden van de woning
Locatie	: Adriaan Brouwerstraat 50, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-305266
Vorig advies	: Akkoord

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft tijdens haar vergadering 13 april 2026 uw (bouw)plan, beoordeeld op redelijke eisen van welstand. De commissie heeft als volgt geadviseerd: De commissie waardeert de zoektocht naar een alternatief dakbedekkingsmateriaal dat visueel passend is binnen de omgeving. De commissie stemt in met het plan zoals nu aangevraagd en voorgesteld en is van oordeel dat het voorstel voldoet aan redelijke eisen.

Plan 16

Zaaknr	: OW/2025/1208
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een reclamemast
Locatie	: DCB Bergsche Heide, Randweg-Noord, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-252817
Vorig advies	: Akkoord onder voorwaarde

Het voorstel voor het plaatsen van de reclamemast aan de Randweg-Noord, onderdeel van het poortgebied Bergsche Heide, is in de vergadering opnieuw besproken. De commissie constateert dat er geen gewijzigd voorstel ligt, maar uitsluitend een toelichting op de gemaakte keuzes. Opgemerkt wordt dat deze toelichting weinig overtuigend is voor dit type object op deze specifieke locatie en met deze prominente zichtbaarheid.

Het huidige voorstel blijft steken in een ronde mast in een neutrale tint als drager voor enkele reclame-uitingen. Van een reclamemast op deze positie wordt echter méér verwacht dan uitsluitend een technisch functionele oplossing. Zoals het beeldkwaliteitskader aangeeft, dient het element bij te dragen aan de beeldkwaliteit van het gebied en zorgvuldig te zijn vormgegeven. Hoewel het voorstel naar de mening van de commissie niet voldoet aan de uitgangspunten van het geldende beeldkwaliteitskader, sluit het echter wél aan bij de referentieoplossingen in de bijlage bij het BKP die door de gemeente zijn getoond. Dat maakt dat de commissie het voorstel in beginsel aanvaardbaar acht. De commissie benadrukt daarbij nog wel dat op deze locatie géén ledschermen worden toegestaan. Reclame-uitingen dienen statisch, terughoudend en passend in maat en uitstraling te worden uitgewerkt.

De ontwerper wordt echter nadrukkelijk gevraagd te onderzoeken of hier een kwalitatief hoogwaardiger oplossing mogelijk is, die sterker aansluit bij de geest en ambitie van het BKP. Een aangepast en aangevuld voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 17

Zaaknr	: OW/2026/898
Omschrijving Project	: Het realiseren van 47 woningen
Locatie	: Koning Willem II Straat, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-311575
Vorig advies	: In principe akkoord

Het plan voor de herontwikkeling van de Koning Willem II straat is opnieuw in de vergadering besproken. Eerder is het plan in vooroverleg behandeld en heeft een locatiebezoek plaatsgevonden. Het nu voorliggende voorstel geeft blijk van een zorgvuldige invulling van de opgave, met aandacht voor de bestaande karakteristiek van de straat en gericht op een samenhangende nieuwe opzet.

De commissie spreekt waardering uit voor de hoofdopzet, het ontwerp, de uitwerking en de detaillering, waarin de kenmerkende elementen van de straat op een eigentijdse wijze worden teruggebracht en gecombineerd met bescheiden maar duidelijke groentoevoegingen.

Tegelijkertijd vraagt de commissie op enkele onderdelen nog om aanpassing en verfijning. De dakkapellen aan de voorzijde komen, mede door hun hoogte, te fors over. Een minder hoge uitvoering en een slankere vormgeving zijn gewenst, bijvoorbeeld door een fijnere dakrand, een slanker zijwang detail en een minder groot overstek aan voor- en zijkanten.

De voorgestelde loggia's aan de straatzijde hebben een te grote impact op het dakvlak en het gevelbeeld. De commissie geeft de voorkeur aan een minder prominente uitwerking of het verplaatsen van deze elementen naar de achterzijde, zodat het rustige en samenhangende straatbeeld beter behouden blijft. Met inachtneming van bovenstaande aanpassingen kan de commissie in principe instemmen met het plan. Het voorstel geeft vertrouwen in een kwalitatieve en toekomstbestendige herontwikkeling van deze straat en levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Plan 18

Zaaknr	: OW/2026/877
Omschrijving Project	: Het bouwen van een woning
Locatie	: Kadastraal Perceel F, nr. 10863 (Koekoeksbloem, kavel 1), Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-307466
Vorig 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.

Plan 19

Zaaknr : OW/2026/863
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Zwanenbloem 5, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-307457

Plan 20

Zaaknr : OW/2026/913
Omschrijving Project : Het realiseren van een carport
Locatie : Heimolen 74 A, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-311339

Plan 21

Zaaknr : OW/2026/765
Omschrijving Project : Het bouwen van een nieuwe loods
Locatie : Grondmolen 1, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-311844

Plan 22

Zaaknr : OW/2026/682
Omschrijving Project : Het aanbrengen van gevelbeplating en het plaatsen van een losstaande reclamezuil
Locatie : Wouwseweg 5, Halsteren
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-308120

Plan 23

Zaaknr : OW/2026/813
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Schoolstraat 26, Halsteren
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-312213

Plan 24

Zaaknr : OW/2026/836
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel
Locatie : Moreelsestraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Welstandniveau : Soepel
SWF-nummer : SAM-309519
