

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum 12 oktober 2026

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), de heer T. Jansen (lid), de heer M. Raaijmakers (vervangend lid), de heer J. Hoorn (toehoorder)

Vanuit de gemeente: 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 : Oude stadskantoor (Heerenkamer – Weeskamer) Grote Markt 1 te Bergen op Zoom
Toegang tot de Heerkamer via het Sint Annastraatje via de ijzeren poort.

Plannen met toelichting

10:00 uur: **Plan 1 – Korte Bosstraat 6**
20 min de heer L. Weyts (Weyts architecten)

Locatiebezoek

12:00 uur: **Plan 2 – Zuidzijde Haven 39**
30 min de heer J. Dekkers (GJM bouwadvies)

12:30 uur: **Plan 3 – Kademuren Zuidzijde Haven**
30 min de heer D. Sjoerdsma (projectleider gemeente)

Planbehandeling

Plan 1

Zaaknr	: OW/2026/699
Omschrijving Project	: Het aanpassen van winkelbestemming naar woonbestemming
Locatie	: Korte Bosstraat 6, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-317183
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het wijzigen van de winkelbestemming naar een woonbestemming aan de Korte Bosstraat 6 is in de vergadering besproken. De architect heeft een nadere toelichting gegeven op de technische staat van de historische pui en het behoud van aanwezige monumentale onderdelen. De noodzaak van enkele vervangingen en aanpassingen is hiermee voldoende aannemelijk gemaakt.

Voor een definitieve beoordeling wordt gevraagd een kleur- en materiaalstaat aan te leveren, de roedeverdeling in het zijlicht op tekening aan te geven en de specificaties van het toe te passen isolatieglas, inclusief de kleur van de afstandhouders, inzichtelijk te maken. Uitgangspunt daarbij is een zo min mogelijk spiegelen en verkleurend glastype. Onder deze voorwaarde stemt de commissie in met het voorstel. Na ontvangst van de aanvullende gegevens kan het plan ambtelijk worden afgehandeld.

Plan 2

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-334973
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het realiseren van een aanbouw ten behoeve van kantoorruimten aan de Zuidzijde Haven 39 en 39a te Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering behandeld. De commissie heeft de locatie bezocht en het plan ter plaatse met de ontwerper en initiatiefnemer besproken.

Zowel het overleg als de nadere onderbouwing geven meer inzicht in de gewenste ontwerpkeuzes. Mede naar aanleiding van het bezoek ter plaatse ziet de commissie mogelijkheden om het gewenste programma op deze locatie in te passen. De voorgestelde massaopzet overtuigt echter nog niet. Met name de wijze waarop het tweelaagse volume nu is vormgegeven als een verbindende haak, de koppeling met de monumentale bebouwing en de positionering op de locatie vragen nog om nadere studie.

Het locatiebezoek heeft duidelijk gemaakt dat aan de achterzijde afstand tot de bestaande bebouwing (Kwikfit) logisch en noodzakelijk is. Dit mede vanwege de aanwezige hoogte verschil, de fundering en het gebruik van deze ruimte als (nood)verkeersroute. De inrichting van deze ruimte vormt daarmee nadrukkelijk onderdeel van de ontwerpopgave. Aan de andere zijde ziet de commissie juist aanleidingen om meer in te spelen op het aanwezige, deels historische muurwerk. Wanneer dit gegeven meer benut wordt, kan het onderdeel worden van de ruimtelijke opzet.

De commissie is van mening dat het haakvormige volume nu nog te veel oogt als een functionele vertaling van het gewenste programma en nog onvoldoende als een specifiek op deze locatie afgestemd concept en daaruitvolgend ontwerp. Tijdens het locatiebezoek zijn enkele suggesties besproken voor een andere opbouw van het nieuwe volume, of twee nieuwe volumes, die mogelijk aanknopingspunten bieden voor een passender oplossing. De gewenste verbindinggang tussen de beide monumentale bouwdelen is voorstelbaar, maar is in de huidige opzet nog vrij pragmatisch opgelost. Een route met meer allure, passend bij de gangruimten en het karakter van de bestaande bebouwing, kan hier een bijzondere kwaliteit opleveren. Daarbij is ook een oplossing denkbaar waarbij deze verbinding juist aan de buitenzijde van het nieuwe volume ligt.

De commissie ziet zeker mogelijkheden voor de ontwikkeling op deze locatie, maar vindt het van belang eerst tot een passende hoofdopzet en volumeopbouw te komen. Een goede conceptvorming en massastudie, die inspeelt op alle randvoorwaarden, wordt bepleid. Om die reden wordt tijdens deze behandeling nog niet verder ingegaan op de architectonische uitwerking, materialisering en detaillering. Een aangepast concept met schetsvoorstel wordt met belangstelling tegemoetgezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 3

Zaaknr	: OW/2026/496
Omschrijving Project	: Beoordeling van kleur en materiaalmonsters ten behoeve van: 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	: Reeds verleende omgevingsvergunning
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-334892
Advies	: Akkoord onder voorwaarden

De commissie heeft een locatiebezoek gebracht, waarbij de projectleider en architect een nadere toelichting op de uitvoering van het plan en de voorgestelde materialen en kleuren hebben gegeven. De monsterbakstenen zijn daarbij in situ beoordeeld.

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige wijze waarop wordt gezocht naar materialen die goed aansluiten bij de bestaande kademuren en de historische omgeving. De getoonde bakstenen worden in principe passend gevonden. De commissie ziet graag de onderlinge relatie tussen de baksteenkleuren verduidelijkt; steekt de nieuwe (wasserstrich) steen niet teveel af tegen de overige stenen?

Er is afgesproken om aanvullend een proefstuk op locatie op te zetten en/of een deel van het bestaande metselwerk schoon te maken en de nieuwe stenen hiernaast te beoordelen. Hiermee kan de aansluiting van het nieuwe metselwerk en inboetwerk op het bestaande werk wat betreft type, maat en kleur nog beter worden beoordeeld. Onder voorwaarde van deze beoordeling stemt de commissie in met het voorstel.

Plan 4

Zaaknr	: OW/2026/92
Omschrijving Project	: Het verbouwen van een bestaand gebouw tot een woning
Locatie	: Zuidzijde Haven 61, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-334892
Advies	: Akkoord

Het plan voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot een woning aan de Zuidzijde Haven 61 te Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie heeft nogmaals de locatie bezocht.

De commissie constateert dat de hoofdopzet, hoofdvorm en architectonische karakteristiek van het eerder beoordeelde plan behouden zijn gebleven. Met de aangepaste dakvorm en de gewijzigde positie van de dakramen is goed gereageerd op de eerder gemaakte opmerkingen. Het onderscheid tussen het woondeel en het schuurdeel is hierdoor voldoende herkenbaar en de aangepaste uitwerking past bij het karakter van het gebouw en de omgeving. De commissie stemt in met het voorgestelde plan.

Plan 5

Zaaknr	: OW/2026/1161
Omschrijving Project	: Het verbouwen van een pand naar kantoorruimte en een appartement
Locatie	: Sint-Josephstraat 2, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-334830
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het verbouwen van het pand naar kantoorruimte en een appartement aan de Sint-Josephstraat 2 te Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering besproken. Het voorstel is naar aanleiding van de eerder gemaakte opmerkingen aangepast en nader uitgewerkt.

Op enkele onderdelen wordt nog een nadere aanpassing en uitwerking gevraagd.

- De airco-buitenunit dient minimaal 1 meter van de straatgevel / uit de dakrand te worden geplaatst, bij voorkeur aan de binnenzijde van het dakterras naast de andere bestaande unit.
- Het hekwerk rondom het dakterras dient achter het verticale metselwerkvlak van de topgevel van de belending aan Sint-Josephstraat 4 te blijven en hier zorgvuldig op aan te sluiten, bijvoorbeeld door het hekwerk eveneens 1 meter terug te plaatsen ten opzichte van de dakrand. Ook wordt gevraagd de detaillering en kleur van het hekwerk, evenals de overige kleurnummers, duidelijk op tekening aan te geven.
- Voor de dakrand wordt een zinken kraal geadviseerd in plaats van de nu aangegeven aluminium daktrim.

Een aangepast voorstel wordt tegemoetgezien. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 6

Zaaknr	: OW/2026/1171
Omschrijving Project	: Het wijzigen van de gevel van vleugel 20 van schoolgebouw RSG 't Rijks
Locatie	: Burgemeester Stulemeijerlaan 24, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-334323
Advies	: Akkoord onder voorwaarde

Het plan voor het wijzigen van de voorgevel van vleugel 20 van het schoolgebouw van RSG 't Rijks aan de Burgemeester Stulemeijerlaan 24 te Bergen op Zoom is in de vergadering besproken.

De commissie constateert dat de hoofdopzet, maatvoering en geleding van de gevel met de voorgestelde vernieuwing behouden blijven. De bestaande gevelopeningen en ritmiek blijven herkenbaar. De voorgestelde geprofileerde metalen gevelbekleding wordt passend gevonden bij de architectuur en uitstraling van het schoolcomplex. Ook de aansluiting op de bestaande kozijnen en de uitwerking van dakranden, aansluitingen en neggen worden zorgvuldig gevonden. Voor de definitieve beoordeling wordt nog een materiaal- en kleurmonster van de gevelbekleding gevraagd. De commissie stemt onder deze voorwaarde in met het voorgestelde plan.

Plan 7

Zaaknr	: OW/2026/1141
Omschrijving Project	: Het vernieuwen en isoleren van het dak
Locatie	: Hoogstraat 21A, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-334813
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het vernieuwen en isoleren van het dak van het pand aan de Hoogstraat 21A te Bergen op Zoom is in de vergadering besproken met de architect.

De commissie acht het isoleren en beperkt ophogen van het dak in beginsel aanvaardbaar. Dit vanwege het gegeven dat de bestaande hoofdvorm en karakteristieke detaillering daarbij zoveel mogelijk behouden worden. De bestaande Oude Holle dakpannen worden zoveel mogelijk hergebruikt en de aansluiting ter plaatse van de goot wordt passend gevonden wanneer de druiplijn goed uitkomt zoals aangegeven.

Voor de aansluiting op de topgevels wordt gevraagd de bestaande traditionele detaillering met een specie-rand aansluiting te behouden en geen kantpannen toe te passen. Ook de nokvorsten dienen in specie te worden gelegd. Graag dit op tekening aanduiden.

Plan 8

Zaaknr	: OW/2026/1060
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een dakkapel
Locatie	: Boutershemstraat 7, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Beschermd stadsgezicht
Welstandsniveau	: Bijzonder
SWF-nummer	: SAM-331383
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het plaatsen van een dakkapel aan de Boutershemstraat 7 te Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie constateert dat het voorstel naar aanleiding van het eerdere advies is aangepast. De dakkapel is lager uitgevoerd en heeft hierdoor een meer ondergeschikte verhouding ten opzichte van het dakvlak gekregen. Deze aangepaste opzet wordt passend gevonden. Gelet op de ligging binnen het beschermd stadsgezicht wordt echter geadviseerd niet alleen de kozijnen, maar ook de boeidelen en rabatdelen in hout uit te voeren. Een uitvoering in kunststof of volkernplaat/Trespa wordt hier niet passend geacht. Graag dit op tekening en details verwerken.

Plan 9

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
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-311296
Advies	: Niet akkoord

Het plan voor het realiseren van 25 woningen in een woongebouw voor het Knarrenhof is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie constateert dat met het voorliggende voorstel de eerder gevraagde verbetering van de entreegevel nog onvoldoende wordt gehaald. De entreegevel mist verbijzondering. Onduidelijk is waarom hier de gevelopzet met woningkozijnen wordt doorgezet, terwijl het een volledig andere functie (trappenhuis) betreft. Dit doet afbreuk aan een helder afleesbare gevelopbouw en de entreepartij mist daardoor de gewenste allure en uitstraling.

Ook het onderscheid tussen plint, middendeel en bovenste bouwlaag is weliswaar iets aangepast, maar deze is nog steeds onvoldoende afleesbaar. De gevel vraagt om meer geleding, verfijning en detail om tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit te komen. De commissie kan nog niet instemmen met het voorgestelde plan. Een herziening op de aangegeven punten wordt minimaal gevraagd om tot een passend plan voor deze specifieke, prominente locatie te komen.

Plan 10

Zaaknr	: OW/2026/1131
Omschrijving Project	: Het aanpassen van de voorgevel en de entree
Locatie	: Papaverstraat 42, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-330552
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het aanpassen van de voorgevel en de entree van het pand aan de Papaverstraat 42 te Bergen op Zoom is in de vergadering besproken. Het voorstel voorziet in een afzonderlijke entree voor beide bestaande woningen, waarbij de nieuwe gevelopening en voordeuren aansluiten op de bestaande architectuur. De voorgestelde aanpassing wordt passend gevonden binnen het gevelbeeld. De detaillering, materialen en kleuren dienen te worden afgestemd op de karakteristiek van de bestaande woning. De commissie stemt in hoofdopzet in met het voorgestelde plan. Een nadere detaillering en duidelijke materiaal- en kleurstaat worden nog gevraagd. In afwachting daarvan wordt de advisering aangehouden.

Plan 11

Zaaknr	: OW/2026/1114
Omschrijving Project	: Het realiseren van zorgwoningen
Locatie	: Ruigevelden 19, Lepelstraat
Type aanvraag	: Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-334074
Advies	: Aanhouden

Het plan voor het realiseren van zorgwoningen aan de Ruigevelden 19 te Lepelstraat is in de vergadering besproken. De commissie heeft nog onvoldoende inzicht in de aanleiding, het programma, de ruimtelijke onderbouwing en stedenbouwkundige context van het plan om tot een oordeel te komen.

Nu al wordt opgemerkt dat het plan een grootschalige en institutionele uitstraling heeft die vragen oproept. Is dit gewenst en passend op deze locatie in het buitengebied. Een nadere toelichting wordt gevraagd op de gemaakte keuzes, de landschappelijke inpassing en de wijze waarop het plan zich verhoudt tot het geldende beleid en de criteria voor het buitengebied. Ook wordt een toelichting vanuit stedenbouw gewenst over de wenselijkheid en mogelijkheden van een ontwikkeling als beoogd op deze specifieke locatie. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 12

Zaaknr	: OW/2026/919
Omschrijving Project	: Het realiseren van een aanbouw
Locatie	: Kruidhof 45, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-327702
Advies	: Akkoord

Het plan voor het realiseren van een aanbouw aan de Kruidhof 45 te Bergen op Zoom is opnieuw in de vergadering besproken. De gemeente heeft aangegeven, gezien de specifieke situatie en het gebruik, medewerking te willen verlenen aan de voorgestelde uitbreiding.

De aanbouw is terughoudend vormgegeven en sluit qua maatvoering, materialisering en architectuur aan op de bestaande woning. Gelet op de specifieke situatie acht de commissie de uitbreiding aanvaardbaar, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de bestaande groene haag rondom de aanbouw behouden blijft en waar nodig wordt versterkt. Hierdoor blijft de aanbouw vanaf de openbare ruimte voldoende ingepast en vormt deze geen ongewenste trendsetter voor vergelijkbare situaties bij dit type woning in de omgeving. De commissie stemt in met het voorgestelde plan op deze specifieke locatie, uitgaande van handhaving van het bestaande groen rondom de aanbouw.

Plan 13

Zaaknr	: OW/2026/974
Omschrijving Project	: Het vervangen en verhogen van de kap en het plaatsen van 2 dakkapellen
Locatie	: Sint Maartensplein 31, Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-331404
Advies	: Akkoord.

Het plan voor het vervangen en verhogen van de kap en het plaatsen van twee dakkapellen aan het Sint Maartensplein 31 te Halsteren is opnieuw in de vergadering besproken. De commissie is van oordeel dat met deze aanpassing voldoende tegemoet is gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen. De voorgestelde kapverhoging en dakkapel passen binnen het beeld van de omgeving. Vrijblijvend wordt nog geadviseerd het vaste deel van het kozijn eveneens met raamhout uit te voeren, in aansluiting op de overige gevelelementen. Dit zal de samenhang en het evenwicht in het gevelbeeld nog verder kunnen verbeteren. De commissie stemt in met het voorgestelde plan.

Plan 14

Zaaknr	: OW/2026/945
Omschrijving Project	: Het plaatsen van een reclamezuil
Locatie	: Halsterseweg 56, Halsteren
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-332327
Advies	: Niet akkoord

Het plan voor het plaatsen van een reclamezuil aan de Halsterseweg 56 te Halsteren is opnieuw in de vergadering besproken. Het voorstel is naar aanleiding van het eerdere advies aangepast. De omvang van de reclame-uiting is teruggebracht en sluit daarmee aan bij het eerder positief beoordeelde uitgangspunt. De uitvoering van de drager is nu echter veel zwaarder geworden, waardoor de reclamezuil als geheel te dominant overkomt voor deze locatie. De zuil past hierdoor onvoldoende bij de schaal van het perceel en de aanwezige bebouwing. Een slankere uitvoering, zoals bij het eerder positief beoordeelde voorstel, wordt nogmaals geadviseerd. De commissie stemt niet in met het voorgestelde plan en ziet een aangepast plan tegemoet.

Plan 15

Zaaknr	: OW/2026/591
Omschrijving Project	: Het realiseren van een berging en zwembad
Locatie	: Halsterseweg 206, Bergen op Zoom
Type aanvraag	: Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling	: 1e behandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
Welstandsniveau	: Soepel
SWF-nummer	: SAM-333388
Advies	: Akkoord

Het aangepaste plan voor het realiseren van een berging en zwembad aan de Halsterseweg 206 is opnieuw in de vergadering van de commissie behandeld. Het plan is eerder positief beoordeeld en betreft nu een licht aangepaste uitwerking, waarbij de uitvoering aan de openbare zijde minder prominent is vormgegeven. Ook deze aanpassing wordt door de commissie passend bevonden. De commissie is van oordeel dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied hierdoor niet wordt aangetast. Het plan voldoet aan de voor deze locatie geldende toetsingscriteria uit de gemeentelijke Welstandsnota Bergen op Zoom. De commissie stemt in met het voorgestelde plan op deze specifieke locatie.

Plan 16

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	: Vervolgbehandeling (OW)
Waarde	: Geen bijzondere waarde
SWF-nummer	: SAM-328235
Advies	: Akkoord

Het plan voor het realiseren van 47 woningen aan de Koning Willem II Straat te Bergen op Zoom is opnieuw besproken. Het plan is eerder onder voorwaarden akkoord bevonden. De commissie heeft kennisgenomen van de nadere uitwerking van de dakinsnijdingen, dakkapellen en gevelcompositie. Geconstateerd wordt dat bij de uitwerking op zorgvuldige wijze invulling is gegeven aan de eerder gemaakte opmerkingen. Het totaalbeeld is zorgvuldig en samenhangend uitgewerkt. De commissie stemt in met het voorgestelde plan.
