

## Agenda Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

### Datum 26 mei 2026

#### Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

**Aanwezig** : de heer A. Groenewegen (voorzitter, lid), de heer T. Jansen (lid), de heer M. Moerland

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), mevrouw M. Couperus (vervangend lid)

**Secretariaat** : Mevr. J. de Hoon (secretaris)

**Tijd** : 09:00

**Kamer** : **1.53 (Stadhuis, Jacob Obrechtlaan)**

---

#### Plannen met toelichting

**10:30 uur:** **Plan 1 – Koning Willem II straat** (*nog niet bevestigd*)  
de heer B. de Jongste (Lithos)

---

## Planbehandeling

### Plan 1

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zaaknr               | : OW/2026/539  |
| Omschrijving Project | : Het herontwikkelen van de Koning Willem II straat  |
| Locatie              | : Koning Willem II Straat (1 t/m 36), Bergen op Zoom |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                     |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                                |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde                             |
| Welstandniveau       | : Soepel   |
| SWF-nummer           | : SAM-276544   |
| Vorig advies         | : Aanhouden (vooroverleg, 2025-09-15)                |

Op verzoek van de gemeente heeft de voorzitter, namens de commissie, een lokatiebezoek afgelegd. De stedenbouwkundige en de initiatiefnemr/architect waren hierbij aanwezig en hebben de ideeën voor de vernieuwing van deze straat toegelicht.

Eerder heeft de commissie aangegeven dat volledige sloop wordt betreurd, maar dat vernieuwing door het op een “vergelijkbare” manier terugbouwen van de woningen hier ook mogelijk wordt gevonden. Gezien de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet wordt er extra aandacht gevraagd wordt voor de nieuwe situering van de bouwblokken. Ook de inrichting van de straat (b.v. toevoegen groen) zal van invloed zijn op het karakter en de uitstraling van deze straat.

Nu zijn kenmerkende elementen van de straat de lange strakke lijn en de nagenoeg gladde gevelrooilijnen. De verbijzonderingen in de gevelwand en detaillering zijn zorgvuldig en ook ingetogen vormgegeven, de karakteristiek hiervan zou in een nieuw plan goed kunnen terugkomen.

#### Eerste reactie commissie (2025-07-07)

*Volledige sloop wordt betreurd. Karakteristieke bestaande bebouwing wordt hiermee aangetast ondanks het gegeven dat op een “vergelijkbare” manier teruggebouwd zal worden. Nb. aangetoond is dat behouden (van onderdelen) financieel en qua duurzaamheid/ circulairiteit beter is. Indien toch volledige nieuwbouw wordt voorgesteld wordt de beoogde hoofdozet hier mogelijk en passend gevonden. Let op de maatvoering van de dakkapellen aan de voorzijde (breedte dakkapellen bescheiden houden zodat karakteristieke doorlopende dakvlak blijft spreken. Laat oorspronkelijke metselwerkverbanden, details enz. weer terugkomen in het ontwerp.*

*Besteed aandacht aan de huidige (en misschien wel voornaamste) karakteristiek van de straat en de gewenste interpretatie ervan. De straat is nu opvallend “streng en recht”, de nu voorgestelde verspringingen (breedte en hoogte) doen daar afbreuk aan. Doorgangen naar achterterreinen kunnen worden vormgegeven als poort, hek, of open. Groen kan op bescheiden op verschillende manieren worden toegevoegd, ook als gevelbegroeiing. Vervolg wordt met belangstelling tegemoet gezien.*

---

### Plan 2

|                      |   |
|----------------------|---|
| Zaaknr               | : OW/2026/573                                     |
| Omschrijving Project | : Het vergroten van de woning                     |
| Locatie              | : Noordzijde Zoom 72, Bergen op Zoom              |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                  |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                             |
| Waarde               | : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                                       |
| SWF-nummer           | : SAM-274304                                      |

---

### Plan 3

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zaaknr               | : OW/2026/172                                  |
| Omschrijving Project | : Het uitbreiden van een dakkapel              |
| Locatie              | : Bolwerk Noord 29a, Bergen op Zoom            |
| Type aanvraag        | : Aanvr. beschikking behandelen                |
| Behandeling          | : Vervolgbehandeling (OW)                      |
| Waarde               | : Beeldbepalend pand en beschermd stadsgezicht |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                                    |
| SWF-nummer           | : SAM-240190                                   |
| Vorig advies         | : Aanhouden                                    |

Het voorstel voor het uitbreiden van een dakkapel aan de achterzijde van de woning aan het Bolwerk Noord 29 A is in de vergadering besproken. De commissie vindt de voorgestelde uitbreiding in deze vorm een te grote aantasting van het dakvlak en de woning. Zij constateert echter ook dat bij dit type woning in dit woonblok al een vergelijkbare uitbreiding is gerealiseerd. Wel wordt opgemerkt dat het plan in opzet afwijkt van het precedent bij nummer 25. Ervan uitgaande dat een dergelijke uitbreiding past binnen het Omgevingsplan ziet de commissie mogelijkheid voor medewerking aan dit voorstel wanneer het plan zorgvuldig wordt uitgewerkt. Een hoogwaardige natuurlijke materiaalkeuze en een overtuigende, goed ontworpen gevelopzet zijn daarbij noodzakelijk. De dakuitbouw dient over de volledige breedte van de woning te worden uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij is ook dat de uitbreiding niet verder naar achteren komt dan bij nummer 25 en dat houten geveldelen worden toegepast. De commissie ziet een aangepast plan tegemoet

---

### Plan 4

|                      |   |
|----------------------|---|
| Zaaknr               | : OW/2026/567                           |
| Omschrijving Project | : Het realiseren van 2 woningen         |
| Locatie              | : Van der Rijtstraat 53, Bergen op Zoom |
| Type aanvraag        | : Aanvr. beschikking behandelen         |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                   |
| Waarde               | : Beschermd stadsgezicht                |
| Welstandniveau       | : Bijzonder                             |
| SWF-nummer           | : SAM-275756                            |
| Vorig advies         | : Aanhouden (vooroverleg, 02-02-2026)   |

Het voorstel voor het bouwen van twee nieuwbouwwoningen aan de Van der Rijtstraat 53 is in de vergadering besproken. Blijkbaar zijn op deze locatie eerder plannen geweest die niet door deze commissie geadviseerd zijn. De invulling als voorgesteld wordt hier in hoofdlijnen mogelijk gevonden. De commissie acht de hoofdvorm met het rondlopende dak hier het passend en adviseert deze lijn te volgen, zoals ook stedenbouwkundig is aangegeven. De gevelopzet uit het nu voorliggende plan wordt sterker gevonden dan de eerdere uitwerking en heeft dus de voorkeur als uitgangspunt. Opgemerkt wordt dat de voorgestelde dakkapellen nu te hoog in het dakvlak staan, een maximale afstand van één meter uit de goot blijft uitgangspunt. Per woning is wel een dakkapel mogelijk, voor de voorzijde geldt dat deze maximaal 50% van het dakvlak mag beslaan, met een absolute maximummaat van 300 cm. Materialen en kleuren dienen nog te worden gespecificeerd. In afwachting van een aangepast en verder doorgewerkt voorstel wordt de advisering aangehouden.

---

### Plan 5

|                      |  |
|----------------------|--|
| Zaaknr               | : OW/2026/561                                      |
| Omschrijving Project | : Het verbouwen van de parkeergarage               |
| Locatie              | : Burgemeester Van Hasseltstraat 1, Bergen op Zoom |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                   |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                              |
| Waarde               | : Beschermd stadsgezicht                           |

Welstandniveau : Bijzonder  
SWF-nummer : SAM-274356

---

#### 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 : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Cultuurhistorische waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-275736

---

#### Plan 7

Zaaknr : OW/2026/316  
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel  
Locatie : Kladde 58, Lepelstraat  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Cultuurhistorische waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-256411  
Vorig advies : Aanhouden

Het voorstel voor het verbouwen van de woning aan de Kladde 58 is in de vergadering van de commissie besproken. Het isoleren van de kap wordt op deze locatie passend en mogelijk geacht. Daarbij wordt opgemerkt dat deze ingreep gevolgen heeft voor onder meer de aansluiting en uitvoering van de goten. De commissie vraagt om nadere uitwerking en inzicht in de detaillering van het plan, waaronder de nieuwe gootoplossing en de beëindiging van de kopgevels en boeiboorden. Daarnaast wordt aangegeven dat de voorgestelde dakkapellen weliswaar voldoen aan de geldende regelgeving, maar dat de getekende positionering ver naar buiten toe niet logisch oogt. Graag verduidelijken middels detailtekeningen. Aangepaste en aangevulde stukken worden nog tegemoet gezien. In afwachting hierop wordt de advisering aangehouden.

#### Plan 8

Zaaknr : OW/2026/290  
Omschrijving Project : Het realiseren van een aanbouw  
Locatie : Halstersebaan 35, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-258075  
Vorig advies : Akkoord op hoofdlijnen

Het voorstel voor het realiseren van een aanbouw aan de Halstersebaan 35 is in de vergadering van de commissie besproken. De commissie kan instemmen met de hoofdopzet van het plan. Geadviseerd wordt het gevelvlak rechts aan de voorzijde iets door te zetten en de aanbouw zoals voorgesteld erachter tegenaan te laten sluiten (voorgevelvlak iets verbreden voor de aanbouw met overstek). Hiermee ontstaat een rustiger en evenwichtiger eindbeeld in de aansluiting van bouwdelen. Een aangepast en uitgewerkt voorstel wordt voor een eindbeoordeling tegemoet gezien.

---

**Plan 9**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Zaaknr               | : OW/2026/151                             |
| Omschrijving Project | : Het realiseren van een nieuwbouw woning |
| Locatie              | : Moerstraatsebaan 160, Bergen op Zoom    |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg          |
| Behandeling          | : Vervolgbehandeling (OW)                 |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde                  |
| Welstandniveau       | : Soepel                                  |
| SWF-nummer           | : SAM-276455                              |
| Vorig advies         | : Aanhouden                               |

Het plan voor het realiseren van een nieuwbouwwoning aan de Moerstraatsebaan 160 is in de vergadering besproken. Het type woning wordt in beginsel voorstelbaar geacht op deze locatie, mede gezien de bestaande situatie en het gegeven dat het perceel grotendeels is ingesloten. De commissie constateert dat er in het voorstel (te) veel gebeurt, waardoor het ontwerp onduidelijk wordt en enigszins onrustig wordt ervaren. Daarbij komt dat de aangeleverde 3D-impressie, mogelijk gebaseerd op een eerder ontwerp, niet goed overeen lijkt te komen met de gevelaanzichten en plattegronden. Dit maakt het plan lastig leesbaar.

De commissie bepleit een meer ingetogen ontwerp met duidelijke en consistente keuzes, waarbij de uitgangspunten van het concept op zorgvuldige en eenduidige wijze worden doorgezet in alle onderdelen van het plan. De commissie geeft aan dat het plan in een volgende vergadering nader toegelicht en besproken kan worden. Voor een volgende behandeling worden, mede gezien de specifieke vormgeving, enkele visualisaties gevraagd ter verduidelijking, aangevuld met consistente aanzichttekeningen en bijpassende plattegronden. Voor wat betreft de verdere uitwerking wordt benadrukt dat materialen en kleuren van hoogwaardige kwaliteit dienen te zijn, passend bij de locatie en het beoogde ontwerp. De commissie ziet een nadere uitwerking met belangstelling tegemoet, in afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

---

**Plan 10**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Zaaknr               | : OW/2026/562   |
| Omschrijving Project | : Het uitbreiden van het bestaande bijgebouw tot mantelzorgwoning |
| Locatie              | : Wouwseweg 4, Halsteren  |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                                  |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)   |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde  |
| Welstandniveau       | : Soepel  |
| SWF-nummer           | : SAM-273432  |
| Vorig advies         | : Akkoord onder voorwaarden                                       |

Het voorstel voor het re-stylen van de woning en de bijbehorende bebouwing aan de Wouwseweg 4 is in de vergadering besproken. De commissie stemt in met de voorgestelde hoofdopzet. De beoogde aanpassingen ogen zorgvuldig en passend. Voor een definitieve beoordeling vraagt de commissie aanvullend nog om de detaillering van de belangrijkste aansluitingen en overgangen, evenals informatie over de toe te passen materialen en kleuren, aan te leveren. Een aangevuld voorstel wordt tegemoet gezien.

---

**Plan 11**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Zaaknr               | : OW/2026/406   |
| Omschrijving Project | : Het bouwen van een woning                               |
| Locatie              | : Kadastraal perceel F nr. 10649, Kavel 3, Bergen op Zoom |
| Type aanvraag        | : Advies verstrekken/Vooroverleg                          |
| Behandeling          | : 1e behandeling (OW)                                     |
| Waarde               | : Geen bijzondere waarde                                  |

Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-273199

---

**Plan 12**

Zaaknr : OW/2026/583  
Omschrijving Project : Het realiseren van een woning  
Locatie : Kadastraal perceel F, nummer 10865 (Koekoeksbloem Kavel 4) te Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-275463

---

**Plan 13**

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 : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-273691

---

**Plan 14**

Zaaknr : OW/2026/477  
Omschrijving Project : Het realiseren van een uitbouw  
Locatie : Strandkrab 2, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-273190

---

**Plan 15**

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 : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-273412

---

**Plan 16**

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 : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-274064

---

**Plan 17**

Zaaknr : OW/2026/578  
Omschrijving Project : Het herplaatsen van een standbeeld  
Locatie : Piuspark (oostzijde), ter hoogte van (loodrecht op) Lorkstraat 45/ 47, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-273569

---

**Secretarisplan**

**Plan 18**

Zaaknr : OW/2026/600  
Omschrijving Project : Het plaatsen van een dakkapel  
Locatie : Prins Bernhardlaan 2A, Bergen op Zoom  
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen  
Behandeling : 1e behandeling (OW)  
Waarde : Geen bijzondere waarde  
Welstandniveau : Soepel  
SWF-nummer : SAM-275333

---