

Verslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

30 september 2024

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aanwezig : de heer A. Groenewegen (voorzitter) en de heer P. Mannaerts (lid), de heer T. Jansen (lid) en de heer J.W. van Beers (toezichthouder fysieke leefomgeving, beschermd stadsgezicht & monumenten, toehoorder)

Secretariaat : Mevr. J. de Hoon (secretaris)

Tijd : 09:00

Kamer : Digitaal via MS-Teams (link: https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_NjQ3OGMyNzQtZDIhNy00YzZmLWE2OGQtMjJkOGFhZjE4ZTc2%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2282240872-c0ec-4cdf-8a85-d75140af1a95%22%2c%22Oid%22%3a%22b6524f6e-cae4-4233-a35c-e053558da071%22%7d)

Plannen met toelichting

11:00 - 11:30 uur: **Plan 1**
Sint Josephstraat 35
De Heer M. (Michal) Dlugajczyk

Plan 1

| | |
|----------------------|---|
| Zaaknr | : OW/2024/585 |
| Omschrijving Project | : Het verbouwen van het pand tot 3 woningen |
| Locatie | : Sint-Josephstraat 35 te Bergen op Zoom |
| Type aanvraag | : Advies verstrekken/Vooroverleg |
| Behandeling | : Vervolgbehandeling (OW) |
| Waarde | : Beschermd stadsgezicht |
| Vorig advies | : Aanhouden |

Stedenbouwkundige reageert op het eerdere advies van de commissie en geeft een toelichting op de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling ter plaatse. Hierbij geeft hij aan dat deze ontwikkeling is gestoeld op het beleid "Toekomstvisie Binnenstad" om leegstand tegen te gaan. De Sint-Josephstraat wordt hierin benoemd tot woonstraat. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn binnen het huidige bestemmingplan al afwijkingmogelijkheden van de goot- en bouwhoogte opgenomen. Door de gemeente is nog niet nagedacht over de beeldregie in deze straat en wat de uitgangspunten voor de architectonische uitwerking van deze transitie zouden kunnen zijn. En ook onder welke voorwaarden er meegewerkt kan worden met een dergelijke ontwikkeling en dus afgeweken kan worden van de hoogtematen uit het vigerende bestemmingplan wat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan Bergen op Zoom. De stedenbouwkundige geeft aan dat er (op korte termijn) een opdracht wordt uitgegeven voor het maken van een Beeldregieplan voor deze ontwikkeling.

De architect geeft daarna een korte presentatie over hoe in Bergen op Zoom in het verleden eerder is omgegaan met de verandering van functies van straten, en hoe dit uitwerking vond in de architectuur.

Afgesproken wordt dat er wordt gewacht met de beoordeling van het bouwplan tot er een basis van het beeldregieplan is. Het plan kan eventueel gelijk optrekken met deze studie/ uitwerking of mogelijk als Pilotplan gezien worden.

Plan 2

| | |
|----------------------|---|
| Zaaknr | : WO/2023/1176 |
| Omschrijving Project | : Het verbouwen en vergroten (dakopbouw t.b.v. lift trappenhuis) van een kantoor tot 19 appartementen |
| Locatie | : Wassenaarstraat 57 te Bergen op Zoom |
| Type aanvraag | : Omgevingsvergunning |
| Behandeling | : Vervolgbehandeling (Wabo) |
| Waarde | : Beschermd stadsgezicht |
| Advies | : Aanhouden |

De commissie heeft kennisgenomen van het aangepaste bouwplan maar is nog niet overtuigd van de aanpassingen naar aanleiding van de punten uit het vorige advies.

De commissie nodigt de architect uit voor een overleg in de volgende vergadering. De advisering wordt aangehouden.

Wel geeft de commissie in een eerste reactie alvast enkele punten mee:

- De commissie ziet in de gewijzigde plint geen verbetering. De plint met de borstwering verstoort de karakteristiek van het gebouw: die van een op kolommen staand gebouw met ertussen een (glazen) pui invulling - op begane grond doorlopend tot op maaiveldniveau. De commissie begrijpt dat de gebruikswijziging vraagt om een meer gesloten gevel. Om dit basisprincipe echter te behouden adviseert de commissie om te onderzoeken of de gesloten delen/borstwering in hetzelfde vlak als de (vlies)gevel kunnen worden geplaatst.
- De aansluiting op het maaiveld, met name ter plaatse van de buitenruimtes, waar er een overgang bestaat van openbaar naar prive, is nog niet ontworpen. De commissie vraagt hier meer aandacht voor.
- De commissie verzoekt een slank aluminium renovatieprofiel toe te passen.
- De commissie wenst een complete, meer uitgebreide fotoreportage exterieur en interieur.

Plan 3

Zaaknr : OW/2024/1046
Omschrijving Project : Het verbouwen van een winkelruimte naar woning met winkel
Locatie : Kremerstraat 12 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord** met het verbouwen van een winkelruimte naar een woning met winkel. De commissie geeft als suggestie vrijblijvend mee om de profilering van de deur iets te versoberen.

Plan 4

Zaaknr : OW/2024/826
Omschrijving Project : Het vervangen van kozijnen en beglazing in de voorgevel
Locatie : Steenbergsestraat 37 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Advies : De gewijzigde opzet is **akkoord**. De commissie gaat daarbij uit van de toezegging dat er geen wijzigingen aan de verdiepingskozijnen/ramen zullen worden aangebracht.

Plan 5

Zaaknr : OW/2024/883
Omschrijving Project : Het schilderen van de gevel, kozijnen en deuren
Locatie : Lievevrouwestraat 46 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord** met het schilderen van de gevel, de kozijnen en deuren. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de eerdere bemerkingen van de commissie.

Plan 6

Zaaknr : OW/2024/1088
Omschrijving Project : Het aanpassen van een bestaande woning
Locatie : Korenbeursplein 16 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd stadsgezicht
Advies : **Aanhouden**

De commissie vindt het plan voorstelbaar. Wel hebben zij de volgende opmerkingen:

- De dakkapel in het dakvlak aan de oostgevel (van der Rijtstraat) staat te dicht op de hoekkeper. De commissie verzoekt meer afstand te bewaren, en zo mogelijk de dakkapel in het midden van het dakvlak uit te lijnen. E.e.a. zoals ook in het schetsvoorstel is aangegeven;
- Vanuit gebruikshistorische benadering is de deur in de noordgevel de hoofdtoegang tot de woning, en de deur aan de kopse kant de toegang tot het bedrijf. Door het volledig dichtzetten van de voordeur in de hoofdgevel met verticale houten delen wordt deze hiërarchie verstoord. De commissie acht het in dit verband beter wanneer de voordeur functioneel blijft of het gesloten deurvlak als paneel deur afleesbaar blijft, en ook bovenlicht van de deur in de noordgevel behouden blijft. Het heeft de voorkeur om de deur op de kopse kant een sobere uitstraling te geven van verticale houten delen;

- De commissie merkt op dat de geveltekeningen en de visualistie niet helemaal met elkaar overeenkomen voor wat betreft de tuinmuur(oostgevel). De commissie kan zich in beide varianten vinden;
- Graag ontvangt de commissie ter beoordeling bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een verdere uitwerking van het plan in principedetails (van o.a. poort en ramen).

De commissie gaat akkoord met de sloop (aanbouw, poort en overkapping). Er wordt daarmee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het beschermde stadsgezicht.

Plan 7

Zaaknr : OW/2024/1087
Omschrijving Project : Het vernieuwen van puien en plinten
Locatie : Fortuinstraat 20, Kortemeestraat 10 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Rijksmonument en Beschermd stadsgezicht
Advies : **Aanhouden**

Alvorens de commissie over het plan adviseert wil zij hierover in overleg met de erfgoeddeskundige van de gemeente (dhr. Stout). De commissie heeft begrepen dat hij bezig is met een 'puienbeleid' voor de winkelstraten en wil graag met hem spreken over de uitgangspunten van het (toekomstige) beleid.

Plan 8

Zaaknr : OW/2024/1094
Omschrijving Project : Het aanbrengen van lichtreclame
Locatie : Sint-Josephstraat 58 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Beschermd Stadsgezicht
Advies : **Aanhouden.**

De commissie adviseert om de bevestigingsstrip achter de letters in een gelijke kleur als de gevel uit te voeren. Verder vraagt de commissie om de dikte is van de letters op te geven (hoe ver deze de gevel uit komen). De commissie ziet een aangevuld/aangepast voorstel graag tegemoet. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 9

Zaaknr : OW/2024/1061
Omschrijving Project : Het plaatsen van zonnepanelen
Locatie : Kettingstraat 4 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
Advies : **Akkoord** met het plaatsen van zonnepanelen

Plan 10

Zaaknr : OW/2024/729
Omschrijving Project : Het bouwen van een dakopbouw
Locatie : Cornelis Pronkstraat 28 te Bergen op Zoom

Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Aanhouden**

De commissie verwijst naar het vorige advies (van dd 8 juli 2024). Ondanks de gedraaide kapvorm, is er nog steeds sprake van een terugliggende dakopbouw ten opzichte van de gevels. De commissie adviseert nogmaals om hier een kap vorm te geven, die niet teruggeplaatst is ten opzichte van de gevel zoals in het eerdere advies al aangegeven. De commissie adviseert daarnaast om het op het zuiden georiënteerde, grote venster in de dakopbouw lager te beëindigen zodat het dak bovenlangs doorloopt/ zichtbaar blijft.

Plan 11

Zaaknr : OW/2024/731
Omschrijving Project : Het bouwen van 94 woningen (project Walzicht)
Locatie : Merijntje Gijzenlaan, Kromme Lindert, Bonestaak en Antwerpsestraatweg te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : Vervolgbehandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met de bouw van 94 woningen. De commissie heeft vernomen dat blok 9 stedenbouwkundig akkoord is bevonden. De commissie kan ook instemmen met de architectonische uitwerking hiervan.

Plan 12

Zaaknr : OW/2024/792
Omschrijving Project : Het verbouwen van het pand tot 6 appartementen
Locatie : Oude Huijbergsebaan 231, Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Niet akkoord**

Het huidige voorstel wordt niet passend gevonden binnen het straatbeeld en het pand op zich. Het ontwerp maakt met de drie grote doorstekende geveltoevoegingen en de daarin opgenomen gevelelementen een te grote schaalessprong in het straatbeeld, ook het gevelbeeld van het pand zelf wordt hiermee sterk verstoord. De commissie adviseert het ontwerp meer aan te laten sluiten bij de huidige karakteristiek van het pand en de directe omgeving van vergelijkbare bouwwerken. De oplossing kan worden gezocht door binnen het bestaande volume te blijven, de goten niet te doorsnijden en kleinere elementen (dakkapellen, gevelopeningen) toe te passen. Onduidelijk is wat de materialen en kleuren worden. Ook hiervoor wordt nu al aangegeven deze af te stemmen op het bestaande pand en de omgevingskarakteristiek. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

Plan 13

Zaaknr : OW/2024/1082
Omschrijving Project : Het renoveren van de bibliotheek tot kantooromgeving, het meropegebouw
Locatie : Zonneplein 62 t/m 63 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Aanhouden**

Het plan is op hoofdlijnen voorstelbaar. De commissie vraagt zich af waarom led-verlichting in de gevel wordt toegepast? Dit zou wanneer dit te dominant/fel aanwezig is in de avond en nacht een bezwaarlijk effect kunnen hebben. Ze verzoekt de initiatiefnemer om deze ontwerpkeuze te onderbouwen of achterwege te laten. Ook ontvangt de commissie graag een detail van de aansluiting van de profielen op het bestaand metselwerk. De commissie kan verder instemmen met de gekozen kleuren.

Plan 14

Zaaknr : OW/2024/1057
Omschrijving Project : Het realiseren van een bedrijfsgebouw
Locatie : Steenspil, Eilandkavel F4, Halsteren
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Aanhouden**

Voor deze bijzondere locatie verlangt de commissie een meer uitgesproken architectuur, een bijzonder ontwerp (eye-catcher, volgens het beeldkwaliteitsplan). Daar voldoet dit ontwerp nog niet aan. De terreininrichting dient ook hoogwaardig te worden uitgewerkt en in samenhang met de architectuur ontworpen. Deze speelt een belangrijke rol in het totaalbeeld en zal het eiland en de plaats die het bedrijfspann hierop heeft moeten versterken. Het is niet wenselijk om twee gelijke eilanden te ontwerpen, ieder eiland dient zijn eigen karakteristiek te hebben met een specifieke eigen architectuur. De schuine negge in het ontwerp zou eventueel een aanleiding kunnen zijn voor meer architectonische expressie, wanneer dit verder doorgevoerd wordt in een ontwerp. De architect kan een nieuw voorstel met de commissie bespreken.

Plan 15

Zaaknr : OW/2024/1092
Omschrijving Project : Het bouwen van een woning
Locatie : Blauwborst 5 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvr. beschikking behandelen
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Aanhouden**

De commissie verwijst naar het eerder gegeven advies. Uit de omschrijving blijkt onvoldoende dat het hier natuurriet betreft. De commissie merkt op dat de dakkapellen worden uitgevoerd in zink. Het toepassen van zink in combinatie met een rieten kap lijkt niet de meest gewenste oplossing. Het zink wordt door uitlogende zuren van het riet versneld aangetast. De commissie vraagt hier aandacht voor en stelt voor een ander materiaal toe te passen, desnoods met "zink-look". De commissie ontvangt graag een verduidelijking op de materialisering en ziet graag ter beoordeling de uitgewerkte detailtekeningen en het inpassingsplan voor de groenvoorziening tegemoet. In afwachting daarop wordt de advisering aangehouden.

Plan 16

Zaaknr : OW/2024/1032
Omschrijving Project : het vergroten van de woning
Locatie : Wagnerstraat 9 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het vergroten van de woning

Plan 17

Zaaknr : OW/2024/975
Omschrijving Project : Het realiseren van een aanbouw
Locatie : Augustalaan 49 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Advies verstrekken/Vooroverleg
Behandeling : 1e behandeling (OW)
Waarde : Geen bijzondere waarde
Advies : **Akkoord** met het realiseren van een aanbouw

Plan 18

Zaaknr : OW/2022/1142
Omschrijving Project : Het verkleinen van het winkelpand en het wijzigen van het parkeerterrein
Locatie : Kastanjelaan 65a Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvulling op al verleende omgevingvergunning (monster beoordeling)
Behandeling : vervolg behandeling (OW)
Advies : **Niet akkoord**

Er is eerder uitvoerig over dit plan overleg gevoerd. De commissie stemt niet in met de gesuggereerde materiaalkeuze voor de gevels. De voorgestelde minerale strips hebben hier onvoldoende visuele kwaliteit. Een meer hoogwaardige kwaliteit wordt gevraagd. Niet alleen voor het gewenste beeld en de uitstraling van de gevels bij oplevering van het plan, maar ook met oog op een duurzame oplossing in de toekomst, waarbij het materiaal op natuurlijke wijze kan verouderen en een patina kan krijgen dat nog steeds esthetische kwaliteit heeft. Een voorstel met bijvoorbeeld gezaagde keramische steenstrips zou te overwegen zijn.

Plan 19

Zaaknr : OW/2022/0286
Omschrijving Project : De herontwikkeling van de panden tot 2 grondgebonden woningen en 6 appartementen
Locatie : Korenbeursstraat 23 en Kettingstraat 19 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanvulling op al verleende omgevingvergunning (monster beoordeling)
Behandeling : vervolg behandeling (OW)
Advies : **Niet akkoord**, met de gewijzigde uitvoering van de 'steenstrips'. Het gebouw is gelegen in beschermd stadsgezicht hierbij is de toepassing van kwalitatief hoogwaardige (historische) materialen en verfijnde detaillering van groot belang. De commissie is van mening dat de voorgestelde minerale steenstrips niet passend zijn en onvoldoende visuele kwaliteit hebben. De eerder getoonde keramische steenstrips zijn wel mogelijk mits deze op een juiste manier worden toegepast. De commissie ziet graag een aangepast voorstel tegemoet.

Plan 20

Zaaknr : OW/2024/1132
SWF-nummer : SAM-66644
Omschrijving Project : Het wijzigen van de dakbedekking van de woning
Locatie : Ambachtsweg 11 te Bergen op Zoom
Type aanvraag : Aanpassing van al verleende omgevingvergunning
Behandeling : vervolg behandeling (OW)
Advies : **Akkoord**

De commissie kan instemmen met de voorgestelde wijziging in het plan. Het toepassen van een dakbedekking in keramische dakpannen in plaats van een plaatmateriaal wordt hier zeker passend geacht.
